



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan

“Schouwweg 72”

bestemmingsplan in de gemeente Wassenaar
voor een appartementencomplex aan de Schouwweg 72



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN SCHOUWWEG 72

GEMEENTE WASSENAAR

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	gemeente Wassenaar
Projectnummer:	193
Projectcode:	ocsch-BP
Projectmanager:	M.M. van der Dussen
Productmanager:	A. van Driel
Versie:	vaststelling
Datum:	13 februari 2012



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN SCHOUWWEG 72

GEMEENTE WASSENAAR

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN SCHOUWWEG 72

GEMEENTE WASSENAAR

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN SCHOUWWEG 72

GEMEENTE WASSENAAR

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE TOELICHTING

HOOFDSTUK I	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	1
HOOFDSTUK II	Beleid	8
A.	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN	8
2.1	Structuurvisie	8
2.2	Specifiek planbeleid	8
B.	BELEID ANDERE OVERHEDEN	13
2.3	Beleid van het Rijk	13
2.4	Beleid van de provincie	16
2.5	Beleid van de regio	20
HOOFDSTUK III	Inventarisatie en onderzoek	21
A.	INVENTARISATIE	21
3.1	Algemene beschrijving van het plangebied	21
3.2	Inventarisatie van functies	21
3.3	Inventarisatie van waarden	23
B.	ONDERZOEK	24
3.4	Water	24
3.5	Luchtkwaliteit	25
3.6	Geluidskwaliteit	25
3.7	Bodemkwaliteit	26
3.8	Externe veiligheid	27
HOOFDSTUK IV	Plansystematiek	28
4.1	Standaardvorm en standaardregels	28
4.2	Opbouw van de planregels	28
4.3	Systematiek van de planverbeelding	31
HOOFDSTUK V	Bestuurlijk overleg en draagvlak	32
5.1	Bestuurlijk overleg	32
5.2	Inpraak	33
5.3	Zienswijzen	33



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	34
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	34
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.2	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	34
6.3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	34
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	34
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	35
C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	35
6.6	Verwerving van de gronden	35
Bijlagen		37
Bijlage 1.	Watertoets	39
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek	40
Bijlage 3.	Externe veiligheid	41
Bijlage 4.	Eco-effectscan	42
Bijlage 5.	Cultuurhistorische analyse	43



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voormalige verzorgingstehuis 'Johannahuis' aan de Schouwweg 72 is verouderd en staat al geruime tijd leeg. Het pand heeft een transformatie om voortgang van deze leegstand te voorkomen. Essentieel hierbij is het behoud van het landelijke karakter en de historische uitstraling van het pand en de inrichting van het gebied.

1.2 Ligging van het plangebied

Het voormalige Johannahuis ligt op de percelen 7007, 10793 en 11141 in sectie F, welke gezamenlijk circa 1.8 hectare groot zijn. Vanaf de Schouwweg ontleent opgaande beplanting het zicht op de voorzijde van het gebouw. Tussen deze beplanting bevinden zich onder andere een grote vijver en een terras. Aan de andere drie zijden bestaat de terreinaanleg uit een omlopend wandelpad, een strook sierheesters langs de gevel en grasland met enkele boom-heestergroepen.

In het gebied aan de Schouwweg 72 bevindt zich het tussen 1929 en 1933 gebouwde verzorgingstehuis 'Johannahuis'. Dit monumentale vrijstaande pand wordt omringd door een groene omgeving met aan weerszijden een weids uitzicht over omliggende landgoederen en bossen.

1.2.1 Plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noordwesten: de Schouwweg;
- in het noordoosten: een watergang en de Zijlwatering;
- in het zuidoosten: de hierboven genoemde watergangen;
- in het zuidwesten: een aangrenzend weiland.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

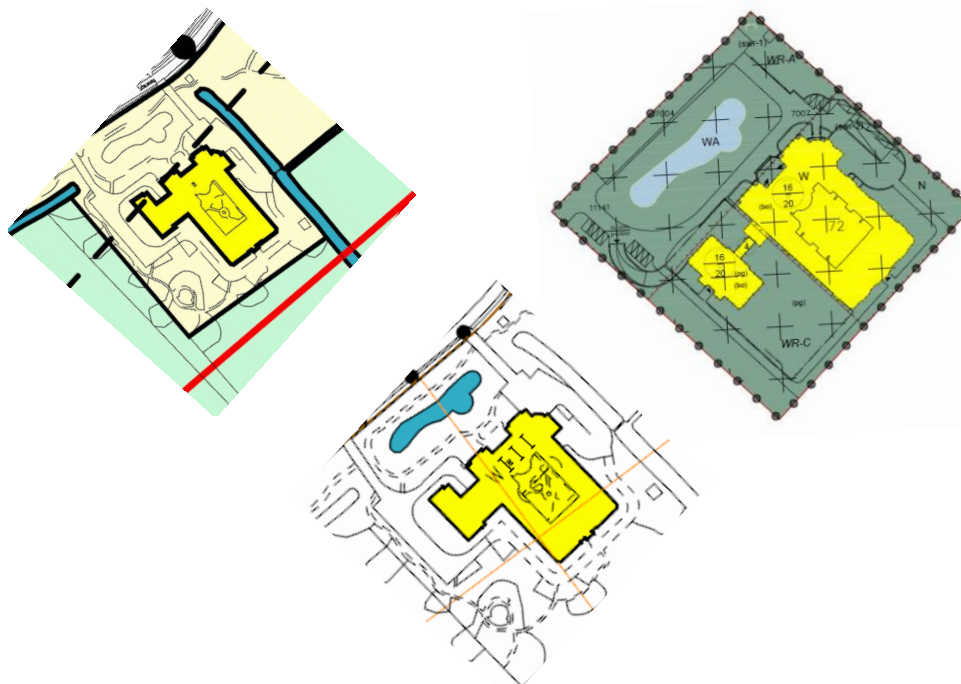
Binnen het plangebied was voorheen de volgende plangeregimes van kracht;

- bestemmingsplan Landelijk gebied, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 7 maart 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 25 oktober 2005;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 derde herziening, zoals gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 6 juli 2009.



Figuur 1 – planverbeeldingen bestemmingsplannen landelijk gebied / bp landelijk gebied 3e herziening / toekomstige verbeelding

1.3.1 Cultuur historische transformatie van de bebouwing

De bouw van het Johannahuis naar ontwerp van Samuel de Clercq vond plaats in 1931. Voor deze tijd diende het grondgebied voor de aanleg van een neoclassicistische villa in 1848, de bouw van een villa met Egyptische kenmerken in 1923 en de bouw van het appartementencomplex Wavo-park in 1928.

Het Johannahuis is in 1933 aan de achterzijde uitgebreid met een extra verdieping, uitgevoerd in gevels met ongekant rechte brede en zwart geteerde delen. De oorspronkelijke kap werd omhoog gebracht.

Het gebouw in zijn omgeving zoals dat daarmee in 1933 tot stand was gekomen door een unieke combinatie van architectonische en landschappelijke eigenschappen, beschikte over een zeldzame karakteristiek:

- een groot symmetrisch institutioneel bouwwerk dat zich niettemin als een forse villa aan de Schouwweg presenteert, door onder andere slim gebruik te maken van hoogteverschillen in het terrein;
- aan de voorzijde gelegen in een parkachtige entourage met gebogen vijver en bosschages, passend bij het villa-beeld;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- aan de achterzijde op kloosterachtige en strakke, bijna kale wijze een eenheid vormend met het vlakke, rechte polderlandschap met als hoofdadere daarin de Zijlwatering;
- in de gevels een unieke combinatie van subtiel gedetailleerd metselwerk, ruige zwart geteerde planken, rode dakpannen en donkergroene stalen ramen met goed geproportioneerde ruitenverdeling, het geheel plastisch verrijkt door half in- half uitspringende balkons met borstweringen in ajour effect.



Figuur 2- historische weergaven van het Johannahuis

Na herstel van oorlogsschade in 1941 vond een interne verbouwing plaats in 1958 en is de unieke combinatie van architectonische en landschappelijke eigenschappen tot 1983 intact gebleven.

Bij een vijftig jaar na de oorspronkelijke totstandkoming uitgevoerde ingrijpende verbouwing, zijn vele aspecten van deze karakteristiek teniet gedaan waardoor het geheel enorm aan architectonische en landschappelijke waarde heeft ingeboekt:

- door een quasi in bijpassende stijl, maar wel integraal aanbebouwde vleugel werd de uitgebalanceerde, symmetrische compositie ernstig verstoord;
- door een volgeplante tuinaanleg rondom het gehele gebouw raakte de heldere opzet van een aanleg met twee gezichten totaal uit beeld en verdween daarmee de unieke karakteristiek;
- door het vervangen van het grootste deel van de stalen ramen door architectonisch niet passende aluminium puien, verdween de ziel uit de gevelcompositie.



Figuur 3 - huidige vormgeving Johannahuis



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bij de ingediende restauratie en verbouwplannen worden bovenstaande aantastingen van de oorspronkelijke unieke kwaliteiten, vrijwel volledig hersteld. Daarnaast wordt het gebouw uitgebreid middels een aanbouw welke zal voldoen aan de historische kwaliteiten zoals vermeld in deze paragraaf:

- het hoofdgebouw wordt weer symmetrisch. De 'aanbouw' uit 1983 wordt vervangen door een kleiner aangebouwd volume zoals dat bij de oorspronkelijke aanleg van het gebouw aanwezig was, in een stijl en materialisering gelijk aan het oorspronkelijke gebouw. Tevens wordt een losstaand, zelfstandig bouwwerk in een eigen interpretatie van bijzondere bouwstijl van het Johannahuis gerealiseerd, dat door zijn lagere aanleg in het terrein ook reflecteert op de twee-gezichten-karakteristiek van het oorspronkelijke gebouw. De gehanteerde architectonische hoofdvormen van de vrijstaande nieuwbouw zijn geïnspireerd op die van het oorspronkelijke gebouw (flauw hellende daken, een bovenbouw bekleed met houten delen en gemetselde gevels voorzien van decoratieve betonelementen, maar uitgevoerd in andere materialen en een afwijkend kleurenpalet;
- de gevels krijgen de stalen ramen terug volgens de oorspronkelijke indeling;
- de tuin- en parkaanleg enerzijds en de landschappelijke openheid anderzijds worden in sfeer en karakter hersteld.



Figuur 4 - sfeerimpressies van het Johannahuis

Het voormalige Johannahuis was reeds bestemd als woonlocatie. Deze bestemming blijft in het nieuwe bestemmingsplan geldig maar wordt op een andere manier vorm gegeven. Hierin zullen bouwhoogten aansluiten op de reeds bestaande bebouwing waarbij een maximale goothoogte van 16 meter wordt gehanteerd. Tevens zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Boven dit bouwwerk zal een uitbouw van het bestaande Johannahuis worden ontwikkeld.

Naast de sfeerimpressies zoals zichtbaar in Figuur 4, maken de sfeerimpressies in Figuur 6 en Figuur 5 de ruimtelijke situering van het Johannahuis inzichtelijk. Ten opzichte van de huidige aanzichten op het Johannahuis, zal gedurende de renovatie vrijwel niets veranderen. Enkel de huidige hoeveelheid groen zal verminderd worden conform het originele ontwerp van het Johannahuis in een open tuinlandschap met enkel grote bosschages en lage heesterbegroeiing. De nieuw te realiseren aanbouw zal zowel vanaf de Schouwweg als vanaf het achterliggende landschap, slechts in zeer minimale hoedanigheid zichtbaar zijn.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN





TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

De nog herkenbare tuin architectonische kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp op macroniveau, waarbij het gebouw op bijzonder zorgvuldige wijze gepositioneerd is in het landschap en de overgang tussen gebouw en landschap is vormgegeven in een smalle plint als tuin, die de relatie van het gebouw met zijn omgeving moet herstellen.

Er is een nog duidelijk herkenbare nauwe samenhang tussen gebouw en de tuin / het landschap aanwezig, vormgegeven zowel in het gebouw (situering van de woonvertrekken aan de landschapszijde, balkons, geïntegreerde plantenbakken, situering van de gemeenschapsruimtes aan de straatzijde) als in de tuin (terrassen, situering van de representatieve tuin aan de straatzijde, oorspronkelijk ook gevelbeplanting en toegang naar het aangrenzende weiland).

Uitgangspunten voor de toekomstige terreininrichting zijn de oorspronkelijke indeling met de representatieve siertuin aan de kant van de Schouwweg, de minimale plint rondom het gebouw in de strandvlakte, een strak geometrisch ingerichte binnentuin en een bosstrook langs de Schouwweg. Hierbij wordt rekening gehouden met de biotoopkenmerken van 'Rust en Vreugd'. Karakteristiek voor het ontwerp van deze biotoop in relatie met het Johannahuis, is de positionering van het complex tegen de bosrand in een hoek van het open landschap, waarin het deels uitsteekt. Het contrast tussen het opgaande stenen gebouw en het open groene weidelandschap wordt versterkt door de bosachtige invulling van de voortuin en het open karakter van de tuin aan de landschapszijden. Hierdoor manifesteert het gebouw zich als een prominent object in zijn omgeving. Andersom is er vanuit alle verdiepingen vrij zicht op het omliggende landschap met de weilanden, de sloten, de bosrand van het park van 'Rust en Vreugd' en het WAVOpark. Daarmee wordt het oorspronkelijk zorgvuldig gecomponeerde beeld van huis en tuin opnieuw beleefbaar waarbij het karakteristieke historische verschil tussen de dicht beboste strandwal en de open vlakte benadrukt en hersteld wordt.

Kijkend naar de huidige beplanting zijn er verschillende deelgebieden te onderscheiden met eigen kenmerken.

- de terreinstrook tussen de Schouwweg en de waterpartij aan de voorzijde van het gebouw;
- de tuin aan de voorzijde van het gebouw tot aan de waterpartij;
- de tuin aan noord-, oost-, en zuidzijde van het gebouw;
- de binnentuin.

Voor de visueel-ruimtelijke beleving van het terrein is het van grote waarde dat de zichtrelatie tussen de Schouwweg en de (toekomstige) centrale entree in het Johannahuis wordt hersteld, zodat ook na de realisatie van het nieuwe gebouw, het oude hoofdgebouw als het focuspunt in de visuele beleving wordt ervaren.

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan het wegwerken van achterstallig onderhoud in de bosstrook langs de Schouwweg en aan vernieuwing van de beplanting in de binnentuin, voortuin en plantvakken rondom het Johannahuis, zodat gebouwencomplex en tuin opnieuw een harmonische eenheid vormen in hun gedetailleerdheid en onderhoudstoestand:

- de voortuin herstellen als een representatieve open sieraanleg, waarin de vijver met taluds een centrale rol in speelt. Daarbij wordt een overwegend lage



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

sierheesterbeplanting toegepast in combinatie met enkele solitaire bomen en grote heesters. Authentieke beplantingselementen worden waar mogelijk behouden. Verder zijn een sierlijke afwerking van de vijfvertaluds en tevens het herstel van de trap treden, keermuren en de trappartij met geïntegreerde bloembak richting het terras, gelegen voor het gebouw, van belang;

- behoud van het boskarakter van de strook langs de Schouwweg. Oude bomen, waaronder een groep naaldbomen, handhaven en de natuurlijke heesters als soort behouden. Het verwijderen van opslag en een beperkte gerichte snoei is hiervoor noodzakelijk;
- de 'groene' plint herstellen als subtiële schakel tussen de uitgestrektheid en openheid van het weidelandschap en het dominante bouwvolume van het Johannahuis. Hierbij dienen de zichtrelaties met het WAVO-park en het aangrenzende landschap te worden hersteld. Voor opgaande beplanting buiten de plint is daarom in principe geen ruimte. Aan de kant van de weilanden opnieuw een scherpe begrenzing aanbrengen;
- de beplantingsstrook langs de gevels opwaarderen tot een gevarieerde strook van kleinere sierheesters, robuuste vaste planten en verspreid enkele kleine bomen;
- in aansluiting op het herstel van sfeer en karakter van de terreinaanleg 'buiten' het Johannahuis, ook de inrichting van de binnentuin terugbrengen naar het beeld van 1931 doch in een vereenvoudigde, sobere vorm.

In samenhang met het nieuwe bijgebouw en de bestemming van het complex als luxe koopappartementen zijn er een aantal praktische gebruikswensen geformuleerd. Dit leidde tot de volgende algemene uitgangspunten:

- herstel van het representatieve karakter van het Johannahuis, door de nog herkenbare tuin architectonische kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp op macroniveau, waarbij het gebouw op bijzonder zorgvuldige wijze gepositioneerd is in het landschap en de overgang tussen gebouw en landschap is vormgegeven in een smalle plint als tuin, die de relatie van het gebouw met zijn omgeving bepaalt te herstellen;
- rekening houden met gebruik/gewenste privacy van de nieuwe bewoners door zorgvuldige positionering en inrichting van privé buitenruimten in de vorm van terrassen en balkons;
- voorzien in tenminste 2 parkeerplaatsen per woning in de gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage teneinde het historische aanzicht van het gebouw en de tuin zoveel mogelijk in stand te houden en het aantal auto's op het terrein te beperken;
- inpassing van circa 15 bezoekersparkeerplaatsen in het terrein, in de nabijheid van de diverse ingangen van zowel het hoofd- als nieuwe bijgebouw;
- toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer: duidelijke hoofdentree naar de garagekelder in combinatie met een rondweg buitenom het gebouw, waarbij sprake zal zijn van een 1-richtingssituatie.



HOOFDSTUK II

Beleid

A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN

2.1 Structuurvisie

Op 7 maart 2005 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld en hiermee haar beleid voor de toekomst vastgelegd.

De stedenbouwkundige opgave is niet gericht op uitbreiding of structurele verbouwing maar veeleer op instandhouding, bescherming en incidenteel herstel van het esthetisch beeld. Daar hoort versterking en waar nodig vernieuwing van de structuur bij. Daarnaast laat de gemeente Wassenaar ook ruimte voor incidentele transformatie van de invulling van openbare ruimten. De focus ligt op hergebruik van het bestaande vastgoed en niet op nieuwbouw.

De Structuurvisie biedt hiermee een kader voor het opstellen van het bestemmingsplan.

2.2 Specifiek planbeleid

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende specifieke beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

2.2.1 *Nota gebiedsdifferentiatie landelijk gebied Wassenaar*

(gemeente Wassenaar in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, 2005)

Volgens de Nota Gebiedsdifferentiatie Landelijk gebied Wassenaar ligt het plangebied in een zone van landgoederen. Deze worden gedefinieerd als een vrijwel aaneengeschakeld gebied van landgoederen en buitenplaatsen. Soms is een grote villa met forse tuin (of een anderszins afwijkende functie) binnen de begrenzing opgenomen, als er cultuurhistorisch een relatie aanwezig is met de buurpercelen. De complexen van landgoederen en buitenplaatsen vormen elk afzonderlijk een ruimtelijk/functionele eenheid en tezamen kennen zij grote natuur- en landschapswaarden en uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied wordt gekenmerkt door aangelegde parken van bossen, water en weides met vergezichten op en vanuit belangrijke elementen in het park. Robuuste bouwvolumes, vaak van hoge architectonische waarden staan op markante plaatsen in het landschap. Het gebied is bepalend voor het karakter van Wassenaar.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Uitgangspunt is het behoud en de versterking van de karakteristieke landgoederenzone met zijn hoge cultuurhistorische en natuurwaarden. De huidige waarden zijn daarom binnen het planologische beleid en de monumentenstatus vastgelegd en bevroren.

Naast behoud wordt ook gestreefd naar ontwikkeling van de integrale waarden in het gebied. De overheid kan daarvoor de beleidskaders zodanig formuleren dat er een stimulans ontstaat voor het versterken en/of restaureren van waarden; dit is echter niet afdwingbaar.

Ontwikkelingen in de landgoederenzone zijn dermate afhankelijk van maatwerk dat een eenduidige regeling hiervoor, die in diversiteit van kwaliteiten en functie uiteenlopen, niet is op te stellen. Op basis van een plan kunnen uitbreidings- of nieuwbouwmogelijkheden gemotiveerd worden. Voorwaarde is dat deze een aantoonbare bijdrage levert aan de kwaliteiten van het gebied en dat de bebouwing dient voor functies die gericht zijn op het in stand houden van het gebied, zoals het wonen of het beheer. Bebouwing moet zowel qua schaal als qua positie zoveel mogelijk passen in de cultuurhistorische context en het landschap. Uiteraard moeten daarbij de natuur- en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

2.2.2 *Handboek welstand - Welstandsnota*

(Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed Voorschoten – Wassenaar, 2004)

De gemeenteraad van Wassenaar heeft op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de morfologie van de verstedelijking, het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden.

De rijke historie van de Wassenaarse stedenbouw houdt direct verband met landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld), stelsels en systemen. Van deze 'historische' buurten zijn de beeldkwaliteiten vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken, wordt vormgegeven in het bestemmingsplan.

Bij zowel nieuwbouw- als verbouwing van bestaand vastgoed, staat het behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het omliggende gebied centraal. Aansluiting van het architectonisch ontwerp op de typologie, massa, materialisatie en detaillering van de gebouwen in de nabije omgeving dient nagestreefd worden. Daarnaast geldt een op de straat gerichte oriëntatie van de voorgevel van hoofdgebouwen en een 'goede' vormgeving van de zijden van de bebouwing. Voor een meer concrete uitwerking wordt naar het handboek verwezen.

2.2.3 *Archeologisch beleid*

(Wet op de archeologische monumentenzorg, 2007)

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit Verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in de ruimtelijke ordeningstrajecten. Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is vastgesteld dat gemeentes zelf verantwoordelijk zijn voor het eigen archeologische erfgoed. Daarom dient elke gemeente te beschikken over een archeologiebeleid en instrumenten om dit beleid uit te voeren.

In Wassenaar is het beleid, ten aanzien van de in de bestemmingsplangebieden als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en overige gebieden met een archeologische verwachting, in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de huidige archeologische waarde, kan medewerking worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en anderzijds door de bepalingen in het bestemmingsplan.

Op 19 januari 2009 heeft de gemeenteraad de nota archeologie “Duin, Horst en Weidegebied” vastgesteld. In de nota zijn beleidsregels en wensen geformuleerd die inhoud geven aan het archeologiebeleid binnen de pactgemeenten zoals verwoord in 2.2.4. Het beleidskader is vertaald naar een archeologische beleidskaart en modelregels. Volgens de archeologische beleidskaart van de Pactgemeentes geldt voor de noordwestelijke helft van het plangebied een hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op de overgang van strandwal naar strandvlakte. Uit eerder onderzoek is bekend dat de strandwallen vanaf het Neolithicum aantrekkelijke vestigingsplaatsen waren voor de mens. Daarom geldt voor dit gedeelte van het plangebied een archeologische onderzoeksplicht voor alle bodem verstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 0.3 meter beneden maaiveld. Voor de zuidoostelijke helft van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier pas noodzakelijk indien sprake is van bodem verstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld.

In 2005 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd in de zuidpunt van het bestemmingsplangebied, ter plaatse van de geplande parkeergarage bij het Johannahuis. Dit onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindt plaats. Voor dit gedeelte van het plangebied komt de archeologische onderzoeksplicht dus te vervallen.

2.2.4 *Pact van Duivenvoorde*

(deelgenootschap gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, 2004)

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2001 besloten de gezamenlijke inspanningen voor een duurzame en aantrekkelijke inrichting van het landelijk gebied te bundelen en te versterken. Daartoe is het Pact van Duivenvoorde, een intentieovereenkomst in 2004 uitgebreid tot een bestuurlijk convenant.

Het pact heeft een strategische samenwerking voor behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en een verbetering van de waterkwaliteit en waar mogelijk een verhoging van de waterkwaliteit, als doelstelling. Naar aanleiding van deze doelstelling is de Cultuurhistorische Impuls Duin,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Horst en Weide uitgewerkt en in februari 2005 vastgesteld. Deze cultuurhistorische impuls, een uitwerking in het verlengde van de nota Belvédère, stelt zich tot doel om zich cultuurhistorisch blijvend te positioneren in ruimtelijke afwegingsprocessen. Naar aanleiding van de kernkwaliteiten en de ontwikkelingen, worden per deelgebied de gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven. Hiervoor worden vervolgens voorstellen voor impulsen uitgewerkt.

Met “Duin, Horst en Weide, van Rijksbufferzone naar regiopark” is door de pactgemeenten een ambitie geformuleerd om een hoogwaardig ingericht landelijk gebied te krijgen welke aansluit op het aanliggend stedelijk gebied. De status van regiopark moet middelen en instrumenten verschaffen om die ambitie waar te maken.

2.2.5 Cultuur historische impuls Duin, Horst en Weide

(deelgenootschap gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, 2010)

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben samen met de provincie Zuid-Holland opdracht gegeven voor het opstellen van de “cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide”. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan het Belvédère gebied Den Haag – Wassenaar uit de Nota Belvédère.

Dit kwalitatief hoogwaardige gebied ligt binnen de duinrand en stuwwallen/landgoederenzone, waarbij de aanwezigheid van karakteristieke historische functionele differentiatie van verschillende woongebieden, bijbehorende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en de aanwezigheid van zichtlijnen, ontginningspatronen en water- en groenstructuren typerend is.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met deze cultuurhistorische gegevens om zo de kwaliteit van het gebied in de toekomst te kunnen behouden en versterken.

2.2.6 Groenstructuurplan

(gemeente Wassenaar, 1993)

Het in 1993 door de gemeente Wassenaar opgestelde landschapsbeleidsplan-groenstructuurplan, beoogt het behoud en de versterking van de groenstructuur binnen de gemeentelijke grenzen. Binnen het plangebied richt men zich vooral op het beheer, zoals verjonging van laanbomen en (woon)bos in villawijken en bescherming beeldbepalende, monumentale bomen in particuliere tuinen en overige cultuurhistorisch waardevolle groen elementen.

Uitgangspunt bij het ruimtelijke beleid is de bescherming van het bijzondere landschapstype van bewoonde en gesloten strandwallen en meer open waterrijke strandvlakten. Het aanwezige bos op deze strandwallen is van groot belang en zal planologisch beschermd moeten worden. Dit is niet alleen van belang voor de landschapsstructuur, maar ook voor de leefbaarheid en woonkwaliteit van de aangrenzende gebieden. Het vormt immers een schakel tussen verschillende bouwvormen en/of architectuur welke aan weerszijde van het ‘bos’ grote verschillen vertonen. De kwaliteitswaarborging van dit bos staat onder druk door de veroudering van bestaande bomen en kap als gevolg van uitbreidende woonkavels. Verdere versnippering moet worden tegengegaan.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.2.7 Startnotitie Groene Monumenten

(gemeente Wassenaar, 2010)

In 1993 is een groenbeheersplan opgesteld voor het openbaar groen in de gemeente Wassenaar. In het plan wordt beleid ten aanzien van openbaar groen algemeen behandeld. Voor de groene rijksmonumenten is geen specifiek beleid en beheer vastgelegd.

Voor de buitenplaats Rust & Vreugd is in 1995 een ecologisch beheersplan opgesteld, dat gericht is op het ecologisch belang van de parkaanleg. In 1997 is een eerste grootschalig basisonderzoek naar de historische buitenplaatsen binnen de gemeente Wassenaar verricht. Dit rapport „Landgoederen in de gemeente Wassenaar, historie en waarde“, opgesteld door drs. L.H. Albers. Deze inventarisatie van historische gegevens kan goed benut worden voor de ontwikkeling van beheersplannen.

De Startnotie Cultureel Erfgoed; naar een integraal erfgoedbeleid, is opgesteld in 2003. In deze nota wordt een aantal uitgangspunten van beleid vastgesteld, gericht op beheer en instandhouding, communicatie en draagvlakverbreding, enzovoort. Deze uitgangspunten zijn geheel in lijn met de ontwikkeling van de onderhavige startnotitie voor groene rijksmonumenten.

Verder zijn er geen vastgestelde beheersplannen en wordt in het beheers programma op basis van eigen ambtelijke kennis en ervaring beheers niveaus voor de diverse gebieden vastgesteld. Daarbij wordt in het systeem geen onderscheid gemaakt tussen als (rijks)monument beschermde gebieden en andere groengebieden.

Sinds 2008 zijn in het kader van de inhaalslag „achterstallig onderhoud kleine rijksmonumenten“, op basis van meerjaren beheersplannen, diverse bouwkundige complexonderdelen bij parken en plantsoenen herstelt.

Uit het nieuwe coalitieakkoord 2010-2014 komt naar voren dat het gemeentelijk beleid als uitgangspunt heeft dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de unieke kwaliteiten van Wassenaar. Dit door zorgvuldig groenbeheer, gericht op behoud en instandhouding van de unieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten dragen bij aan het stimuleren van de lokale economie (woonklimaat) en het toerisme en de recreatie („aantrekkingskracht bestendigen“).

Het aantrekkelijke woon- en leefklimaat dat Wassenaar nu kenmerkt moet worden behouden: Een leefomgeving met veel groen en aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De groene woonomgeving, met de hoogwaardige openbare ruimte, wordt als “unique selling point” genoemd.

Met de beschrijving van de cultuurhistorische waarden van de groene rijksmonumenten versterkt deze startnotitie de bovenstaande uitgangspunten uit het coalitieakkoord voor het gemeentelijk beleid. Een beleid voor de duurzame instandhouding van groene monumenten biedt daarnaast veel kansen voor flankerend beleid op het gebied van recreatie, toerisme en het versterken van de identiteit en daarmee de aantrekkelijk woonkwaliteiten van gemeente Wassenaar.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.2.8 Verkeersplan Wassenaar 2000

(vaststelling 'Verkeersplan Wassenaar 2000' in 2002)

De gemeenteraad van Wassenaar heeft in mei 2002 het 'Verkeersplan Wassenaar 2000' vastgesteld. Deze is in 2005 geactualiseerd en omgevormd tot het 'Verkeersplan 2005; afmaken en doorpakken'. Uitgangspunten van dit plan zijn; veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Prioriteit wordt gegeven aan de verbetering van respectievelijk; veiligheid, leefbaarheid en vervolgens aan de bereikbaarheid.

In het kader van 'duurzaam veilig' is hierin de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. Hierbij wordt gestreefd naar overzichtelijke situaties waaraan de weggebruiker kan zien welk rijgedrag verwacht wordt, wat de maximum snelheid is, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen.

In Wassenaar wordt onderscheid gemaakt in:

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

Grenzend aan het plangebied, ligt de Schouwweg; een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze sluit aan op de wijkontsluitingswegen; Groot Haesebroekseweg, Papegaaienlaan en de Stoeplaan.

B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

2.3 Beleid van het Rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het Rijk tot uitdrukking gekomen.

2.3.1 Beschermd dorpsgezicht

De aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door het Rijk, vindt plaats door de ministers van OC&W en VROM. Het voornaamste doel is het voor langere termijn in stand houden van het historische karakter van een gebied en dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de bestaande kwaliteiten. Daartoe worden in het bestemmingsplan de karakteristieke structuur en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied vastgelegd in het bestemmingsplan zodat deze waarden bij toekomstige ontwikkelingen als zwaarwegend belang worden meegenomen. Dit betekent dat nieuwbouw niet is uitgesloten, dan wel dat de functie van een gebouw kan wijzigen, mits dit past in het historisch gegroeide karakter.

Om de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht te kunnen waarborgen mogen gebouwen binnen het beschermde dorpsgezicht niet zonder een schriftelijke vergunning van het College



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

van Burgemeester en Wethouders worden gesloopt. Dat geldt ook voor gebouwen die niet als monument zijn beschermd. Dat betekent verder dat vergunningsvrij bouwen binnen een beschermd dorpsgezicht niet mogelijk is.

Het Johannahuis bevindt zich binnen een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht, waardoor de hierboven verwoorde regelgeving van toepassing is op dit bestemmingsplan.

2.3.2 Rijksmonumenten

(Rijksdienst voor de Monumentenzorg, 2004 & BRIM 2011)

Sinds de invoering van de Monumentenwet in 1988 hebben de gemeenten een grotere verantwoordelijkheid bij het in stand houden van rijksmonumenten. Zij zijn het aanspreekpunt voor de burger, bepalen beleid, (financiële) prioriteiten en begeleiden restauraties. Voorwaarde is wel dat de gemeente beschikt over een monumentenverordening en een onafhankelijke monumentencommissie. Tegelijk met de Monumentenwet is in 1988 het subsidiesysteem aangepast. Dit resulteerde in de Brom (Besluit rijkssubsidiëring onderhoud monumenten 1990), de Brm (Besluit rijkssubsidiëring restauraties monumenten 1991) en de Brhb (Besluit rijkssubsidiëring historische buitenplaatsen 1994). Per 1 januari 2011 is het vernieuwde Brim (Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten) in werking getreden.

Het Rijk is verantwoordelijk voor de aanwijzing van rijksmonumenten en de te beschermen stads- en dorpsgezichten. De gemeente heeft hierin een adviserende rol. Na aanwijzing van het rijksmonument, verkrijgt de gemeente echter een uitvoerende rol.

Het pand aan de Schouwweg 72 is opgenomen in het rijksregister van rijksmonumenten op 9 februari 2004.

2.3.3 Nota Ruimte

(Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, 2006)

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De Nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het Rijk en de andere overheden.

Het plangebied is in de Nota Ruimte aangewezen als 'rijksbufferzone'. Deze zones zijn aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het beleid binnen deze zones is gericht op het tegengaan van verstedelijking en het waarborgen dat deze zones hun functies als recreatievoorziening kunnen blijven vervullen.

Provincies dienen een planologisch regime vast te stellen dat is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van verdere verstedelijking.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.3.4 Nota Belvédère

(goedkeuring Tweede Kamer, 1999)

De Nota Belvédère beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden in Nederland te gebruiken als leidraad voor de toekomstige inrichting op nationaal niveau.

De landgoederenzone van Wassenaar, waartoe ook het plangebied behoort, is als Belvédère gebied aangewezen. In geval van nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing de volgende beleidskansen gekoppeld;

- herkenbaar houden van de duinontginningen;
- natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen;
- het streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

Het te beschermen dorpsgezicht, is een visueel en functioneel samenhangend ensemble van de 18^e en 19^e eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden en vroeg 20^e eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen.

Het gebied draagt een voor Nederland zeldzaam warande-achtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Daarnaast is het gebied van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang.

2.3.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op de dag van vaststelling van dit bestemmingsplan was door het Rijk nog geen algemene maatregel van bestuur met ruimtelijke regels genomen als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp van het zogeheten Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van 29 mei 2009 ("AMvB Ruimte") is naar de Eerste en Tweede Kamer verzonden. Van 17 juni 2009 tot 30 augustus 2009 heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen aan kunnen dragen over het ontwerpbesluit. Vervolgens is het ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan de Raad van State.

De eerste tranche van het Besluit zal omvatten: de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, het kustfundament, de grote rivieren, het regionaal watersysteem, de ecologische hoofdstructuur, de nationale landschappen, de rijksbufferzones, het basisrecreatietoerwaarnet, de kaders uit de Derde Nota Waddenzee, de kaders uit Ruimte voor de rivier, de kaders uit Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam en de kaders uit Tweede Structuurschema Militaire Terreinen.

Vooruitlopend op deze AMvB heeft de regering een realisatieparagraaf vastgesteld die toeziet op de realisatie van ruimtelijke ordening op grond van alle gevoerde planologische kernbeslissingen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.4 Beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Zuid-Holland tot uitdrukking gekomen.

2.4.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010)

Doel van de structuurvisie is de versterking van de samenhang, de herkenbaarheid en de diversiteit in de provincie Zuid-Holland. De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. In de Uitvoeringsagenda is aangegeven hoe de provincie en de verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren.

De structuurvisie vervangt het interim beleid voor de provinciale ruimtelijke ordening dat voor het plangebied was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), het streekplan Zuid-Holland-West (2003) en alle herzieningen en uitwerkingen daarvan, en de Nota Regels voor Ruimte (2006).

De provincie onderscheidt in de structuurvisie de volgende vijf hoofdpunten:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De ambities zijn vertaald in een beeld van het ruimtegebruik in 2020, bestaande uit een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart is vergelijkbaar met een streekplanverbeelding. Deze kaart geeft aan wat waar mogelijk is, met locaties en begrenzingen. De kwaliteitskaart geeft aan welke kwaliteiten waar aanwezig zijn of moeten komen. Bij ontwikkelingen in een gebied zijn deze kwaliteiten belangrijk.

Het doel van de structuurvisie draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en aan een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkelingen en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

2.4.2 Provinciale Verordening Ruimte

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010 en in werking getreden op 26 juli 2010)

De Provinciale Verordening Ruimte (PVR) is op 2 juli 2010 door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. De verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In de PVR zijn regels gesteld over bebouwingscontouren, agrarische



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en heliavens, molen- en landgoed-biotopen.

Het plangebied is gelegen binnen een landgoedbiotoop en is in de PVR aangewezen als bestaande natuur of prioritaire nieuwe natuur. Onder een landgoedbiotoop wordt een beschermingszone verstaan, die als contour om een buitenplaats heen getrokken kan worden en waarvoor bij planvorming dezelfde uitgangspunten gelden. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier) weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utiliteits) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel.

Uitgangspunt bij de bescherming van de landgoedbiotoopwaarden is een 'nee, tenzij' beleid. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, tenzij deze gericht zijn op de verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed en de biotoop. Daarbij gaat het, met het oog op de exploitatie van het landgoed ook om behoud door ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die (nog) niet mogelijk waren in het tot dan toe vigerende bestemmingsplan. In het kader van dit beleid zijn er geen bouwwerken toegestaan die de biotoopwaarden aantasten en wordt de ruimte vrij en open gehouden. Ook andere nieuwe ontwikkelingen, zoals de aanleg van groen/vijvers, infrastructuur en dergelijke dienen de waarden van de biotoop niet aan te tasten en dienen gericht te zijn op behoud, verbetering en/of versterking van de kwaliteit van die waarden. Voorts dient, voor zover van toepassing, rekening te worden gehouden met eisen vanuit de wettelijke bescherming van specifieke onderdelen van de biotoop op grond van de Monumentenwet, Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Natuurbeschermingswet en dergelijke.

Binnen het plangebied vinden, geringe, veranderingen plaats aan het hoofdgebouw en de tuin van het Johannahuis. Deze wijzigingen zijn echter dusdanig gering dat het zicht en de beleving op of vanaf het landgoed niet aangetast wordt. Ten behoeve van het bouwplan voor het Johannahuis is een cultuurhistorische analyse gemaakt waarin de beeldkwaliteit en de beleving van de aan te leggen tuin is vastgelegd. Hieruit blijkt dat er een verbetering ten opzichte van de huidige situatie zal plaatsvinden ten aanzien van de beleving van het landgoed. Deze analyse is verwoord in 1.3.1 en 1.3.2 van deze toelichting.

2.4.3 Eerste herziening Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 23 februari 2011)

Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden gelegen binnen de biotoop van de afzonderlijke landgoederen en kastelen/kasteelruïnes, dienen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen, en waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed of het kasteel en hun biotoop. Ten opzichte van de Provinciale Structuurvisie is de eerste herziening van deze structuurvisie, inhoudelijk aangescherpt en zijn tevens de toetsingscriteria aangescherpt zoals beschreven in 2.4.2.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor gronden gelegen binnen de biotoop van een landgoed of een kasteel/kasteelruïne dient een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

1. de (historische) buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
2. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteel/kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
3. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Afwijking van het voorgaande is slechts mogelijk indien sprake is van bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan of indien sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.

Het in dit bestemmingsplan opgenomen plangebied bevindt zich in een dergelijke landgoederenbiotoop. Het is derhalve noodzakelijk om een beeldkwaliteitsparagraaf in dit bestemmingsplan op te nemen. Deze is verwoord in 1.3.1 en 1.3.2 van deze toelichting. Tevens is in Bijlage 5 een compleet cultuurhistorisch rapport opgenomen.

2.4.4 *Beleid Historische Landgoederen 2009 – 2012*

(zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 11 november 2009)

In het Beleidskader Historische Landgoederen worden onder historische landgoederen zowel historische kasteellocaties, buitenplaatsen als landgoederen verstaan. De provincie Zuid-Holland heeft in het kader van het provinciale themajaar 'Leve het landgoed!' 2008, opdracht gegeven aan de Stichting tot Behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen (PHB) en OKRA landschapsarchitecten (PHB/OKRA) te onderzoeken hoe een integraal ruimtelijk beschermingsbeleid voor kastelen en buitenplaatsen een vorm kan krijgen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport 'Ruimtelijke kwaliteit kastelen en historische buitenplaatsen Zuid-Holland'.

In de aan het rapport toegevoegde inventarisatie zijn 223 locaties met buitenplaatsen of restanten daarvan opgenomen. Mede aan de hand van deze inventarisatie en andere gegevens, zoals uit de publicatie 'Kastelen en buitenplaatsen in Zuid-Holland', Archeologische database Archis van het Rijk en het Rijksmonumenten register kunnen de volgende categorieën onderscheiden worden:

- historische buitenplaatscomplexen;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- kasteellocaties;
- landgoederenzones of -reeksen;
- visueel verdwenen buitenplaatscomplexen of kasteellocaties van archeologische waarde.

Voor dit bestemmingsplan is het onderdeel 'Landgoederenzones of-reeksen' van belang. Hieronder wordt verstaan:

- de landgoederenzone betreft een reeks van aaneengesloten landgoederen, bijvoorbeeld op de strandwal langs de kust in Wassenaar e.o. of langs vaarwegen zoals de Haarlemmertrekvaart en de Vliet. Hierbij kan het ruimtelijk verband verstoord zijn door bijvoorbeeld nieuwbouw of wegaanleg.

De historische landgoederen en kasteellocaties nemen een unieke plaats in, omdat ze verwijzen naar de historische functie van onze provincie als invloedrijke economische- en bestuursregio. De landgoederen vormen als het ware de landschappelijke tegenhangers van Hollandse grachtensteden. De belangrijkste vestigingsplaats zijn de oude strandwallen, die evenwijdig lopen aan de kust van Den Haag tot en met Hillegom en verder. Andere belangrijke vestigingsgebieden bevinden zich langs de Vliet en Oude Rijn en rond de steden Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem. Ook in het duinlandschap bij Oostvoorne ligt een reeks landgoederen. Hun locaties hebben veelal een oorsprong, die teruggaat naar de Middeleeuwen of de periode daarvoor en zij zijn daarom ook archeologisch zeer waardevol.

Voor de kenmerken en waarden van de landgoederen wordt verwezen naar onder meer de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, de publicatie 'Kastelen en buitenplaatsen in Zuid-Holland', Archis, het Rijksmonumenten register, het rapport van de Stréhting tot Behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen (PHB), het 'Ruimtelijke kwaliteit kastelen en historische buitenplaatsen Zuid-Holland' van OKRA landschapsarchitecten en het in opdracht van de provincie afgeronde onderzoek door 'Van Beek en Kooiman, inzake de landgoedbiotopen en kasteelbiotopen. De bevindingen van dit laatst genoemde onderzoek, zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en tevens in structuurvisie van de provincie Zuid-Holland zoals verwoord onder 2.4.5 en 2.4.1.

Het is van belang om de hierboven genoemde kenmerken van landgoederenzones terug te brengen in de originele vorm en de daarbij horende toepassing. Dit bestemmingsplan maakt deze transformatie mogelijk.

2.4.5 *Cultuur Historische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland* (handreiking CHS, 2007)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vormt een digitale weergave van het cultureel erfgoed van Zuid-Holland. Opgebouwd uit kaarten die hoofdthema's van de cultuurhistorie behandelen - te weten archeologie, landschap en nederzettingen - maakt de CHS inzichtelijk wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom.

Op de kenmerkenkaarten zijn kenmerkende nederzettingsspatronen, landschapsspatronen en de archeologische opbouw van het landschap weergegeven. De archeologische kenmerkenkaart behandelt bijvoorbeeld zee afzettingen, rivierafzettingen, stads- en dorpskernen, waarbij per archeologische periode een korte toelichting wordt gegeven. Op de kaart zijn de geologische structuren weergegeven in een aantal hoofdkleuren. Deze structuren



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

houden namelijk verband met de vroegere bewoning en ontginning van het gebied. Binnen de hoofdkleuren is per geologische eenheid de belangrijkste bewoningsperiode aangegeven.

De waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn vervolgens gewaardeerd op drie niveaus; zeer hoge waarde, hoge waarde en redelijk hoge waarde. Deze waarderingsmethode heeft echter wel tot gevolg dat er ook gebieden op de kaart staan waaraan geen waardering is toegekend, de zogenaamde witte gebieden. Dit wil niet zeggen dat deze gebieden geheel zonder waarde zijn. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van waardevolle structuren op gemeentelijk of lokaal niveau in plaats van op regionaal of provinciaal niveau. Bovendien zullen in de meeste van deze 'witte gebieden' waardevolle objecten (bv. woonhuizen, boerderijen) aanwezig zijn; deze vallen echter buiten het structuurniveau van de CHS. Er zijn wel mogelijkheden voor herstel of herintroductie van verstoorde of verdwenen structuren. Ook in de 'witte' gebieden dienen daarom cultuurhistorische waarden en kansen betrokken te worden bij afwegingen over de ruimtelijke inrichting.

2.5 Beleid van de regio

De gemeente maakt deel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is dan ook afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

2.5.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

(vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008)

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het 'Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020' (RSH) vastgesteld. Dit plan zet de lijnen uit voor de ontwikkeling van de regio tot 2020. Daarnaast richt het plan zich ook op de toekomst rond 2030.

Het RSH bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven. Haaglanden blijft daardoor een aantrekkelijk gebied om te wonen. Al deze kwaliteiten zijn een voorwaarde om nieuwe bedrijven en instellingen aan te kunnen trekken en zo voor nieuwe werkgelegenheid te zorgen. In het RSH wordt ervoor gekozen om geen grote nieuwe uitbreidingswijken te bouwen. Weliswaar zijn er jaarlijks duizenden woningen nodig, maar die worden voor het overgrote deel binnen de bestaande stad gebouwd. Hierdoor blijft de hoog stedelijke regio bereikbaar een leefbaar. Bouwen binnen de bestaande stad betekent ook dat het landschap open en groen kan blijven.

Voor de gemeente Wassenaar is hierin een rol weggelegd als het gaat om het bieden van een hoogwaardig woonmilieu, welke het Stadsgewest Haaglanden wil versterken door middel van de RSH.



HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Algemene beschrijving van het plangebied

De algemene beschrijving van het plangebied bestaat uit de weergave van de gebiedsdelen, de historische gelaagdheid van het plangebied en de eigenschappen van het gebied.

3.2 Inventarisatie van functies

3.2.1 *Wonen*

In 1929 besloot de Wilhelmina Alida Stichting tot de bouw van een comfortabel huis voor oudere dames. Het resultaat was een door Samuel de Clercq in Engelse stijl ontworpen landhuis dat paste bij de villabouw in de omgeving.

Gedurende de afgelopen decennia heeft het Johannahuis zicht ontwikkeld tot een volwaardig verzorgingstehuis dat voldeed aan de wet op de bejaardenoorden. In verband met de grote vraag naar eenheden binnen het tehuis, werd in 1950 een deel van huize Rust & Vreugd in gebruik genomen als dependance van het Johannahuis.

In de loop der jaren zijn diverse nieuwbouwplannen tot uitvoering gebracht om de capaciteit van het gebouw te vergroten.

Plannen om het Johannahuis in 1998 te slopen en te vervangen door nieuwbouw werden door de gemeente tegen gehouden vanwege het geplande volume van de nieuwbouw. Toen in 1999 het terrein van de naastgelegen melkfabriek beschikbaar kwam, werd door betrokken partijen besloten daar een nieuw woon- zorgcomplex, het Van Ommerenpark te bouwen, samen met vier gebouwen voor 32 luxe koopappartementen. Het Johannahuis werd vervolgens verkocht en is nu beschikbaar gekomen voor herbestemming. In het complex zullen appartementen worden gerealiseerd.

3.2.2 *Tuin*

Evenals het de bebouwing aan de Schouwweg 72 is de aanwezige tuin aangewezen als rijksmonument. Karakteristiek voor het ontwerp van de tuin is de positionering van het complex tegen de bosrand in een hoek van het open landschap, waarin het deels uitsteekt. Het contrast tussen het opgaande stenen gebouw en het open groene weidelandschap wordt versterkt door de bosachtige invulling van de voortuin en het open karakter van de tuin aan



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

de landschapszijden. Hierdoor manifesteert het gebouw zich als een prominent object in zijn omgeving. Andersom is er vanuit alle verdiepingen vrij zicht op het omliggende landschap met de weilanden, de sloten, de bosrand van het park van Rust & Vreugd en het WAVO park.

De tuin zelf vormt het schakelstuk tussen de strandwal, het Johannahuis en het landschap en bestaat uit vier onderdelen met elk een eigen karakter en functie. Dit zijn de representatieve voortuin aan de Schouwweg, het entreegebied, de minimale plint aan de landschapszijde en de binnentuin. De zorgvuldige plaatsing van het gebouw in het landschap vertoont duidelijke trekken van de Naturalistische tuinstijl, terwijl bij de meer gedetailleerde invulling invloeden van de Architectonische Stijl te zien zijn.

Deze oorspronkelijke tuinaanleg is op hoofdlijnen nog aanwezig maar door achterstallig onderhoud, uitgegroeide beplanting en aangepaste verharding, niet overal meer even duidelijk herkenbaar.

3.2.3 *Verkeer en Vervoer*

Zoals in 2.2.8 verwoord, is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting, toegepast. De Schouwweg heeft de functie van een erftoegangsweg. De Groot Haesebroekseweg, de Papegaaienlaan en de Stoeplaan hebben eveneens een ontsluitende functie (gebiedsontsluitingswegen). De achter (ten zuidoosten) het plangebied gelegen Rijksstraatweg heeft een stroomfunctie voor doorgaand regionaal verkeer en een functie als ontsluiting van Wassenaar.

3.2.4 *Openbaar vervoer*

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken door middel van het streekbusvervoer. Hier loopt een buslijn via de Backershagenlaan, Papegaaienlaan, Groot Haesebroekseweg, Stoeplaan en de Wittenburgerweg. Ook loopt er een openbaar vervoer verbinding over de Rijksstraatweg.

3.2.5 *Langzaam verkeer*

Het langzaam verkeer op de Schouwweg is door middel van groenstrook gescheiden van het gemotoriseerde vervoer. Langs alle wijkontsluitingswegen zijn van de hoofdrijbaan gescheiden fietspaden aanwezig.

3.2.6 *Parkeren*

Voor zowel het plangebied als omliggende woongebieden geldt dat parkeren op eigen terrein wordt georganiseerd. Veel woningen beschikken over een garage met bijbehorende uitrit. Ook op het plangebied zelf zal een parkeergarage gerealiseerd worden. Deze zal zich bevinden onder het appartementencomplex en heeft voldoende capaciteit voor zowel het wagenpark van de bewoners als voor bezoekers. Tevens zullen enkele parkeerplaatsen bovengronds gerealiseerd worden.



3.3 Inventarisatie van waarden

3.3.1 *Landschappelijke en Cultuurhistorische waarden*

Het Johannahuis is gelegen in het Zuid-Hollandse kustlandschap. Dit dynamische landschap heeft in de loop van duizenden jaren, onder invloed van de zee, continue metamorfoses ondergaan.

Aan het eind van de laatste ijstijd, het Weichselien, steeg de temperatuur op aarde, waardoor de ijskappen op beide polen smolten. Omstreeks 11.000 jaar geleden ontstond hierdoor een wereldwijde zeespiegelstijging. Doordat de enorme druk, die de ijskappen voorheen in stand hielden, bij het smelten verdween, werd het tektonische evenwicht verstoord. Als gevolg daarvan daalde de Noordzeebodem en de aangrenzende delen van oa. Nederland en steeg tegelijk de bodem van Scandinavië en Schotland. In ons gebied was de zeespiegelstijging daardoor relatief extra groot.

Het gebied tussen Den Haag en Wassenaar vertoont een karakteristiek landschapspatroon dat duidelijk verband houdt met de hierboven genoemde geomorfologische ondergrond. Langs de kust ligt een brede strook van Jonge Duinen. Vier oude strandwallen en bijbehorende strandvlaktes, die min of meer parallel lopen aan de kustlijn, sluiten hierop aan. De strandwallen kenmerken zich door een parkachtige afwisseling van open ruimtes en dichte bossen, met daarin verspreid liggende rianten woonhuizen met bijbehorende tuinen. De strandvlaktes zijn herkenbaar als meer open gebieden met weilanden en enkele kernen van bebouwing. Het strandwallencomplex grenst in het oosten aan het lager gelegen, open polderland dat nauwelijks bebouwing kent en grotendeels als weiland in gebruik is.

Het Johannahuis ligt vanaf de Noordzeekust op de derde strandvlakte, aan de rand van de tweede strandwal.

Het Johannahuis zelf werd door de architect in een Engelse Landhuisstijl ontworpen. Met een sober aan het landschap aangepast afwerkingsniveau werd het grote gebouw in zijn omgeving ingepast. Het metselwerk met een trasraam van gesinterde klinkers in kruisverband, afgesloten met een rollaag waarboven roodbruin metselwerk eveneens in kruisverband, gemetselde balkonafschending met (schijn)-ajourwerk van terracotta.

De gevels waren voorzien van stalen ramen en deuren. Plaatselijk zijn de stalen ramen gevat in houten kozijnen. In het gevelmetselwerk is door middel van met strekken gevormde roosters ventilatie voor de keukentjes gerealiseerd. De vensters aan de zuid- en westzijde waren uitgerust met buitenluiken. Later zijn deze aangevuld met markiezen als zonwering.

3.3.2 *Geomorfologie*

In geomorfologisch opzicht, maakt het plangebied deel uit van de kuststrook met afzettingen van Oude-, Jonge- en strandzanden. Kenmerkend hierbij 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 circa 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. Deze sluiten aan op het mondinggebied van de Oude Rijn, waar tijdens overstromingen slib en zand zijn afgezet. Geologisch gaat het daarbij om zee-/getijde-afzettingen uit de Duinkerke



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

(jonge zeeklei) en mogelijk ook uit de Calais-periode (oude zeeklei) zoals is verwoord in 3.3.2. Vanwege de relatief hoge, droge en daarom veilige ligging, zijn strandwallen door de eerste bewoners van dit gebied benut voor bewoning. Op de Wassenaarse strandwallen zijn sporen van bewoning aangetroffen, die teruggaan tot het Neolithicum oftewel de Nieuwe Steentijd (5300-2000 v. Chr).

Voor de archeologische beschrijving wordt verwezen naar 2.2.3 van de toelichting. Hierin is beschrijven op welke wijze het bouwplan zich verhoudt ten opzichte van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.

B. ONDERZOEK

3.4 Water

Een waterstudie ten aanzien van Schouwweg 72 te Wassenaar is uitgevoerd op 15 februari 2011 en concludeert het onderstaande.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

3.4.1 *Veiligheid en waterkeringen*

Het projectgebied is niet gelegen op of in de nabijheid van een waterkering. Er behoeven ten aanzien van de veiligheid en waterkeringen voor de bestemmingsplanwijziging geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

3.4.2 *Waterkwantiteit*

Het verhard oppervlak binnen het projectgebied zal in beperkte maten toenemen en de invloed van de parkeergarage wordt niet significant verondersteld. Voor het plan is geen aanvullende ruimte opgenomen voor extra waterberging, deze is binnen het projectgebied ruimschoots aanwezig. Binnen het projectgebied zullen zich geen veranderingen voordoen welke vallen onder dempingen, vergraven nieuwe watergangen of de aanleg van kunstwerken. Het plan zal tevens niet van invloed zijn op het boezempeil.

3.4.3 *Waterkwaliteit en ecologie*

Het afstromend hemelwater vanuit het projectgebied is niet van negatieve invloed op de waterkwaliteit in het omliggende gebied. De bestaande oevers zullen niet worden aangepast naar natuurvriendelijke oevers.

3.4.4 *Riolering en afvalwater*

Het plan zal voldoen aan de 'Leidraad Riolering West Nederland' en de 'Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak' en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003)'. Dit betekent voor het projectgebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Van belang hierbij is dat er geen uitlogende materialen (zink of bitumineuze materialen) worden gebruikt. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water zal (opnieuw) worden aangesloten



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

op de bestaande riolering. Het afvalwater zal worden afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

3.4.5 *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud blijft in handen van de aangelanden. Het bijzonder onderhoud wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.5 **Luchtkwaliteit**

3.5.1 *Wettelijk kader*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NiBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het woningbouwproject valt binnen de lijst met categorieën zoals deze in de NIBM zijn vastgelegd omdat dit een woningbouwproject betreft met minder dan 500 woningen en meer dan één verkeersontsluiting. Onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is derhalve voor de ontwikkeling van dit project niet noodzakelijk.

3.6 **Geluidskwaliteit**

3.6.1 *Wettelijk kader*

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

Los van de wettelijke verplichting ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst dat een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens een zogenaamde geluidsparagraaf omvat.

3.6.2 *Verkenkend onderzoek*

Uit akoestisch onderzoek van de Schouwweg 72, kan geconcludeerd worden dat vanuit de Wet Geluidshinder geen bewaar bestaat tegen de bouw van de appartementen ten gevolge van het wegverkeerlawaai op de Schouwweg; de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB op de gevels zal niet worden overschreden. Een hogere waarde procedure is derhalve niet noodzakelijk.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

3.7 **Bodemkwaliteit**

3.7.1 *Wettelijk kader*

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, toe op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is het gewenst dat een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens een zogenaamde bodemparagraaf omvat. In dat onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan moet ingegaan worden op de door burgemeester en wethouders op grond van het Besluit bodemkwaliteit vastgestelde bodemfunctieklassenkaarten van het gemeentelijk grondgebied. Het is verder wenselijk dat wordt ingegaan op de huidige bodemkwaliteit, met name of die kwaliteit voldoet aan de (nieuwe) bestemming op die gronden.

3.7.2 *Verkenkend onderzoek*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem (top- en onderlaag) ter plaatse van de voorziene bouwlocatie als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd is met PCB. Voorts zijn in de bodem geen verontreinigingen vastgesteld.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met xylenen. Een licht verhoogd gehalte aan xylenen wordt vaker in het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieu hygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De eventueel tijdens de nieuwbouw vrijkomende grond komt op basis van de indicatieve gegevens van het onderhavig bodemonderzoek mogelijk in aanmerking voor hergebruik als achtergrondwaarde-grond.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de daarop gestoelde regeling, en aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.8.2 Verkennend onderzoek

Uit onderzoek naar de externe veiligheid van de Schouwweg 72, kan worden geconcludeerd dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt en geen invloed heeft op het groepsrisico van de meest nabijgelegen risicobronnen.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.



HOOFDSTUK IV

Plansystematiek

4.1 Standaardvorm en standaardregels

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2008

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2008.

4.2 Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4. overgangs- en slotregel.

4.2.1 *Inleidende regels*

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gebruikt om interpretatieverschillen te voorkomen.

4.2.2 *Wijze van meten*

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

4.2.3 *Bestemmingsregels*

De bestaande functies in het plangebied die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

Natuur

De tuin behoudt de natuurbestemming omdat de locatie binnen een natuurlijk waardevol gebied ligt. Voor de bestemmingsregeling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende planregime.

Water

Aan de voorzijde van Johannahuis bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van een vijver. De vijver blijft conform het vigerende bestemmingsplan. Er dient zich hierin geen wijziging voor.

Wonen

Het voormalige verzorgingstehuis was reeds bestemd als woonlocatie. Deze bestemming blijft in het nieuwe bestemmingsplan geldig maar wordt op een andere manier vorm gegeven.

De bouwhoogten zullen aansluiten op de reeds bestaande bebouwing waarbij een maximale goothoogte van 16 meter wordt gehanteerd.

Ten behoeve van het te realiseren appartementencomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd. Deze zal op de planverbeelding worden weergegeven voorzien van de functieaanduiding 'parkeergarage' (pg).

4.2.4 *Dubbelbestemmingen*

Waarde - Archeologie

Omdat in het hele plangebied een redelijke tot grote kans aanwezig is van archeologische sporen in de grond heeft het plangebied in zijn geheel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gekregen. Het noordwestelijke deel van het plangebied is daarbij voorzien van een specifieke functieaanduiding (swr-1). Het zuidoostelijke deel heeft de specifieke functieaanduiding (swr-2) gekregen.

Waarde - Cultuur

Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

waarbinnen een omgevingsvergunningsstelsel en een nadere eisenregeling mogelijkheden bieden om de gewenste bescherming te garanderen.

Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt geldt als uitgangspunt het behoud van de huidige met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit. De specifieke kwaliteiten en kwetsbaarheden binnen het plangebied geven daarbij richting aan de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor afstanden tot aan de weg en water, voor ondergronds bouwen, voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel Algemene gebruiksregels zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn onder andere de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen;

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden en voor toepassing van de nadere eisen regeling.

4.2.6 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan en de titel van het plan.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.3 Systematiek van de planverbeelding

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven in overeenstemming met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

- NL.IMRO.0629.BPJOHAN2011-VG01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;

De PDF- en Html-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.



HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

5.1.1 Procedure

In de periode van 25 mei 2011 tot 5 juli 2011, heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

VROM Inspectie, ministerie van Infrastructuur en Milieu:

1. De bovenstaande inspectie stelt dat de inhoud van het ontwikkelingsplan geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het plan wordt slechts genoemd;
2. De bovenstaande inspectie stelt eveneens dat het bestemmingsplan geen inzicht geeft in de goot- en dakhoogten van de parkeergarage.

Stadsgewest Haaglanden:

3. Het bovenstaande stadsgewest stelt dat het bestemmingsplan past binnen de planologische beleidskaders van het RSP.

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

4. De Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, concludeert dat het verbouwplan voor het Johannahuis deel uit maakt van de landgoedbiotoop 'Rust en Vreugd 52'. Plannen in een biotoop, zoals in dit geval de aanleg van de parkeergarage, gedeeltelijke aanbouw en verandering van de tuin, moeten volgens artikel 14 van de Provinciale Verordening Ruimte voorzien worden van een beeldkwaliteitsparagraaf welke momenteel in het bestemmingsplan niet voldoende is toegelicht.

5.1.2 Beantwoording ingekomen reacties

VROM inspectie, ministerie van Infrastructuur en Milieu:

1. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan onder 1.3;
2. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen. De goot- en dakhoogten van de parkeergarage zijn opgenomen in de planverbeelding van het bestemmingsplan.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Stadsgewest Haaglanden;

3. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland:

4. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan onder 1.3.1 en 1.3.2.

5.1.3 Vooraankondiging

Op 1 juni 2011 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is informeel voorgelegd aan de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de WCE (Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed) en is reeds akkoord bevonden.

5.2 Inspiraak

5.2.1 Procedure

In het kader van de Inspiraakverordening Wassenaar heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 1 juni, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken.

5.2.2 Resultaat

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

5.3 Zienswijzen

5.3.1 Procedure

Van 15 november 2011 tot 27 december 2011 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.1.1 Resultaat

Gedurende de bovenstaande periode, is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze werd korte tijd later weer ingetrokken. Nadere toelichting is derhalve niet noodzakelijk.



HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Door de gemeente worden geen kosten gemaakt die op grond van voornoemd artikel verhaald moeten worden. Van kostenverhaal is dan ook geen sprake.

6.1.2 Planschade

Voor het bestemmingsplan is geen planschadeonderzoek, als bedoeld voor situaties in artikel 6.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld, omdat er geen planschade wordt verwacht.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

6.2 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is geen keurvergunning nodig op grond van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in licht van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen.

6.4 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

6.4.1 Verkeersbesluiten

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de ecologische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, heeft onderzoek naar de flora- en fauna binnen het plangebied plaats gevonden. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

6.5.1 *Procedure op grond van de Natuurbeschermingswet*

In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen natuurbeschermingsgebied als bedoeld in de natuurbeschermingswet, zodat met het effect van de uitvoering van het bestemmingsplan op zo een gebied geen rekening hoeft te worden gehouden.

6.5.2 *Ontheffing op grond van de Flora- en faunawet*

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het projectgebied liggen. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de natuurwetgeving: de natuurbeschermingswet, EHS-beleid en de Flora- en faunawet.

6.5.3 *Beschermde natuurgebieden*

De inrichting van de tuin sluit aan bij de ambitie voor de EHS omdat het vigerende bestemmingsplan reeds een natuurbestemming heeft waarin de EHS is opgenomen. Deze bestemming blijft behouden waardoor het project geen effect heeft op wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.6 Verwerving van de gronden

De te herontwikkelen gronden zijn aangekocht door de ontwikkelaar.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bijlagen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 1. WATERTOETS



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Waterstudie
Johannahuis, Schouwweg 72
te Wassenaar**

■
Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl
■

**Opdrachtgever
Ontwikkelingscombinatie
De Schouw CV
te Maassluis**



Datum: 15 februari 2011
Rapportnr: 210243/Aqua-Terra Nova 302a WT/PA
Status: concept rapport



COLOFON

Titel : Waterstudie Johannahuis, Schouwweg 72 te Wassenaar

Opdrachtgever : Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV te Maassluis

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : dr. P.A.M. Arts
Auteur : dr. P.A.M. Arts

Kwaliteitsborging : M.A. Pols MSc.

Projectnummer : 210243

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Goedkeuring kwaliteitsborger
15 februari 2011	Concept		

© 2011 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Doel watertoets	1
1.2	Projectgebied.....	1
1.3	Beleid Rijnland.....	2
1.4	Uitgangspunten.....	2
1.5	Leeswijzer	2
2	VEILIGHEID EN WATERKERINGEN.....	4
2.1	Kenmerken huidige situatie	4
2.2	Criteria en richtlijnen	4
2.3	Uitwerking op het projectgebied.....	4
3	WATERKWANTITEIT	5
3.1	Kenmerken huidige situatie projectgebied	5
3.2	Criteria en Richtlijnen	5
3.2.1	<i>Dempen</i>	<i>5</i>
3.2.2	<i>Wateroverlast</i>	<i>5</i>
3.2.3	<i>Oppervlaktewaterpeil</i>	<i>5</i>
3.2.4	<i>Nieuwe watergangen.....</i>	<i>5</i>
3.2.5	<i>Duikers</i>	<i>5</i>
3.3	Uitwerking op het projectgebied.....	6
4	WATERSYSTEEMKWALITEIT & ECOLOGIE	7
4.1	Kenmerken huidige situatie	7
4.2	Criteria en richtlijnen	7
4.3	Uitwerking op het projectgebied.....	7
4.3.1	<i>Grondwaterkwaliteit.....</i>	<i>7</i>
5	AFVALWATER EN RIOLERING	8
5.1	Kenmerken huidige situatie	8
5.2	Criteria en richtlijnen	8
5.3	Uitwerking in het projectplan	8
6	ONDERHOUD.....	9
6.1	Kenmerken huidige situatie	9
6.2	Criteria en richtlijnen	9
6.3	Uitwerking op het projectplan	9
7	RESUMÉ	10
7.1	Projectgebied.....	10
7.2	Veiligheid en waterkeringen.....	10
7.3	Waterkwantiteit	10
7.4	Watersysteemkwaliteit & ecologie	10
7.5	Afvalwater en riolering.....	10
7.6	Onderhoud en bagger	10
BIJLAGE 1	FASEN WATERTOETS	11
BIJLAGE 2	PROJECTGEBIED HUIDIGE SITUATIE.....	12
BIJLAGE 3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	13
BIJLAGE 4	WATERSYSTEEMKAART VAN RIJNLAND.....	14
BIJLAGE 5	GEMEENTELIJK RIOOLSTELSEL.....	15
BIJLAGE 6	WATERBERGINGSNORMEN	16
BIJLAGE 7	LITERATUUR.....	17
BIJLAGE 8	INFORMEEL REACTIE HH VAN RIJNLAND	18

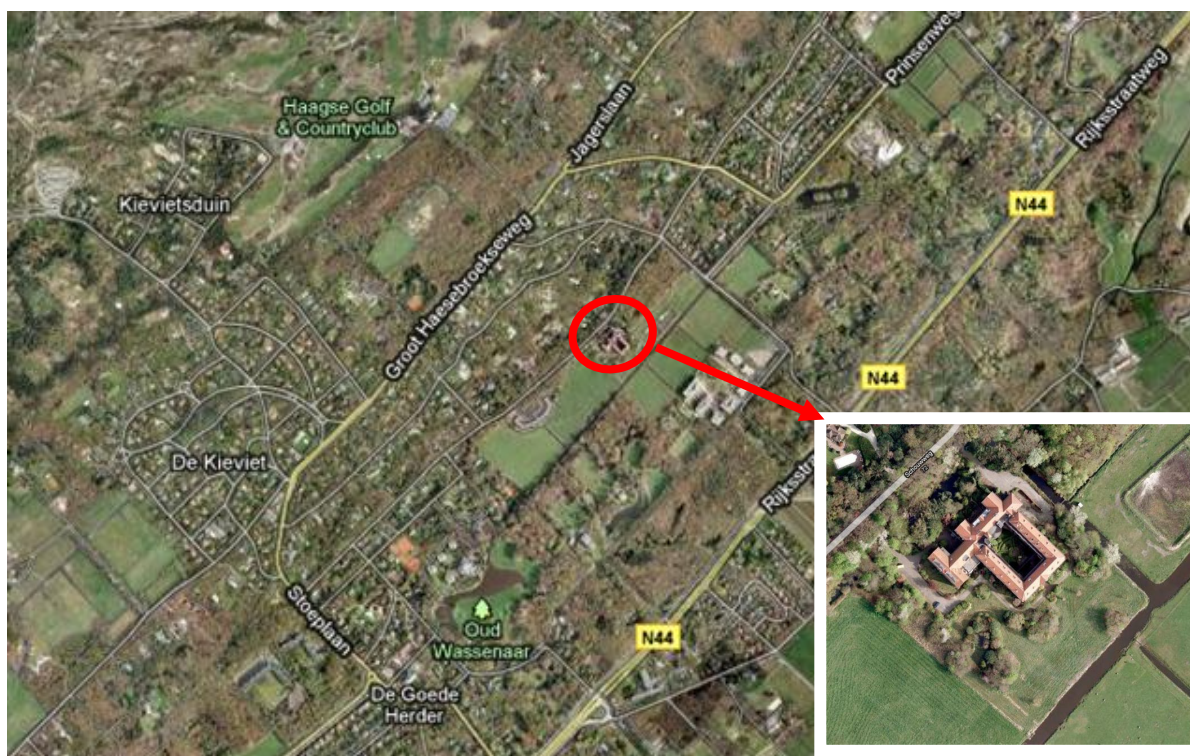
1 INLEIDING

1.1 Doel watertoets

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij bestemmingswijzigingen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem. In **Bijlage 1** wordt dit proces schematisch toegelicht.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten in de projectvoorbereiding worden gesignaleerd moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV is voornemens tot verbouwing van het voormalig Johannahuis aan de Schouwweg 72 te Wassenaar. Zie *figuur 1* voor de ligging van het projectgebied. Voor dit project dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De gemeente heeft aangegeven, dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan het project. Door Harmonische Architectuur Voorstonden is een inrichtingsschets voor het projectgebied opgesteld (zie bijlage 3).



Figuur 1: globale ligging projectgebied

Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV heeft Aqua-Terra Nova BV verzocht een waterstudie op te stellen ten behoeve van de watertoets, welke hierna wordt weergegeven. De waterstudie is opgesteld volgens de "Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland" van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

1.2 Projectgebied

Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Schouwweg 72 te Wassenaar. Dit is in 'Oud Wassenaar', tussen de Rijksweg (N44) en de Groot Haesebroekseweg. Het projectgebied betreft een groot vrijstaand pand aan de rand van de bebouwde kom. Op ca 1 km ten noordwesten van het projectgebied beginnen de duinen van Kijfhoek. Ten zuiden van Wassenaar en ten noorden van Voorschoten/Leidschendam ligt de Duivenvoordse- / Veenzijdse polder.

Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 1,7 ha. Het pand betreft een rijksmonument met een aanbouw uit de jaren '80.

Langs de noord en oostzijde van het projectgebied is een watergang gelegen. Deze watergang is aan beide zijden onbeschoeid en is tussen de 4 en 5 meter breed. Op het projectgebied is een ondiepe stilstaande 'vijver' met flauwe onbeschoeide oevers aanwezig, die via duikers met de omliggende watergangen verbonden is.

Beschrijving nieuwe situatie

Het hoofdgebouw zal worden gerenoveerd en deels worden uitgebreid. Hierbij neemt de oppervlakte van de binnentuin af. De aanbouw zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw pand met een aansluitende architectuur. Onder de aanbouw en een deel van de tuin zal een parkeerkelder worden gerealiseerd met hierboven een grondlaag van een meter ten behoeve van de tuin.

Volgens de procedure van de watertoets dient een concept rapportage aan het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden voorgelegd, welke hierop een informeel advies geeft waarop de rapportage mogelijk wordt aangepast. De concept rapportage kan op basis van het informeel advies definitief opgesteld worden.

Op de concept rapportage is een concept informeeladvies opgesteld, welke op 14 februari 2011 per e-mail is toegezonden. In verband met de voortgang van de procedure wordt uitgegaan van de aanmerkingen uit dit informeel advies.

1.3 Beleid Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De Keur 2009 en de daarmee samenhangende Algemene- en Beleidsregels 2009 maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

1.4 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor deze studie zijn de criteria en richtlijnen voor nieuwe plannen die door het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn vastgelegd in de 'Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland'. Deze waterstudie ten behoeve van de watertoets is in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hierop heeft Rijnland een informele reactie gegeven welke is toegevoegd in bijlage 8.

1.5 Leeswijzer

In deze studie wordt aangegeven hoe de watercriteria, waaraan voldaan moet worden, zijn uitgewerkt in de planontwikkeling.

In de hoofdstukken 2 t/m 6 wordt per waterthema het volgende beschreven:

- de huidige kenmerken in het projectgebied en directe omgeving.
- de relevante watercriteria
- de uitwerking van de watercriteria op het projectgebied.

De waterthema's en watercriteria zijn overgenomen uit de bovengenoemde Handreiking van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het overleg met het Hoogheemraadschap. In het laatste hoofdstuk wordt de waterstudie samengevat.

2 VEILIGHEID EN WATERKERINGEN

2.1 Kenmerken huidige situatie

Het projectgebied is niet gelegen op of in de nabijheid van een waterkering (zie bijlage 4).

2.2 Criteria en richtlijnen

Volgens het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden in, op of onder een waterkering werkzaamheden te verrichten (zie Keur art. 12 en 13). In sommige gevallen is een ontheffing mogelijk.

De waterkering is ingedeeld in drie zones: kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. In de eerdere genoemde keur wordt aangegeven voor welke activiteiten in deze zones geboden en verboden gelden. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt in primaire en regionale keringen.

Voor de primaire keringen staan de voorwaarden waaronder een ontheffing verleend kan worden in de Keur van Rijnland. De ligging van de kern-, bescherming- en buitenbeschermingszone zijn vastgelegd in de legger.

2.3 Uitwerking op het projectgebied

Het projectgebied is niet gelegen op of in de nabijheid van een waterkering. Verdere uitwerking van deze paragraaf is dan ook niet van toepassing.



Foto 1: De watergang van noord naar oost lopend.



Foto 2: De watergang van oost naar zuid lopend.

3 WATERKWANTITEIT

3.1 Kenmerken huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het boezemland van Rijnland. De kavelsloten langs het projectgebied betreffen tertiaire boezemwatergangen in directe verbinding met het boezemwater. Voor het boezemwater geldt een vast winterpeil van 0,62 m onder NAP en een zomerpeil van 0,59 m onder NAP. Voor het boezemwater geldt een maximale peilstijging van 10 cm. De bemalings- en bergingscapaciteit is beperkt. Het vergroten van de gemaalcapaciteit in Katwijk en de aanleg van de piekbergingslocatie Nieuwe Driemanspolder zijn in uitvoering respectievelijk in voorbereiding. Binnen het project vinden geen dempingen plaats.

3.2 Criteria en Richtlijnen

Gelet op de kenmerken van het watersysteem en de ligging van het projectplan zijn de volgende watercriteria en richtlijnen relevant volgens het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.2.1 Dempen

Het dempen van overige wateren is in principe slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in hetzelfde peilgebied 100% wordt gecompenseerd. Het is hierbij van belang dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging gerealiseerd worden voordat gedempt wordt.

3.2.2 Wateroverlast

Voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist, tenzij:

- sprake is van meerdere te ontwikkelen min of meer aaneengesloten bouwplannen die bij elkaar groter zijn dan 500 m²;
- het nieuw aan te leggen verhard oppervlak meer dan 10% van het oppervlak van het peilvak (waarin betreffend verhard oppervlak wordt aangelegd) beslaat;
- het betreffende watersysteem de toename van de piekafvoer a.g.v. uitbreidingen van het verhard oppervlak met minder dan 500 m² niet kan verwerken.

3.2.3 Oppervlaktewaterpeil

Het oorspronkelijk waterpeil (zoals vastgelegd in het peilbesluit) mag in principe niet veranderen. Veranderen van het peil ten opzichte van de oorspronkelijke situatie kan veel negatieve gevolgen hebben voor de omgeving. In bijzondere situaties kan Rijnland een alternatief peil instellen, met name wanneer het alternatieve peil ook positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in de omgeving.

3.2.4 Nieuwe watergangen

In het beleid is vastgesteld dat een nieuwe watergang slechts toegestaan is in een aaneengesloten watersysteem en dus doorstroombaar/ doorspoelbaar is, dus geen doodlopende waterlopen.

De afmetingen van een nieuwe watergang dient te voldoen aan de volgende afmetingen:

Parameter	Overige watergangen	Primaire watergangen
Minimale waterdiepte	0,50 m	1,00 m
Aanlegdiepte	0,60 m	1,10 m
Minimaal talud	1:3 m	1:3
Minimale bodembreedte	0,50 m	0,5 m
Minimale breedte	4,10 m	7,10 m

3.2.5 Duikers

In hoofdwatergangen moet via een doorstroomberekening aangetoond worden dat een kunstwerk geen belemmering is voor de wateraanvoer en -afvoer. Dit heeft tot gevolg dat in hoofdwatergangen meestal sprake zal zijn van bruggen of brugduikers. Om onderhoud uit te kunnen voeren moeten brugduikers doorvaarbaar zijn.

Voor overige watergangen geldt:

- Lengte: maximaal 15 m (uitgezonderd. regionale wegen).
- Aantal:
 - Oeverlengte ≤ 25 m: maximaal 1 dam met duiker per kadastraal perceel.
 - Oeverlengte > 25 m: per aanvraag wordt het aantal dammen met duiker beoordeeld.

- Doorsnee:
 - Min. breedte watergang smaller dan 5 m: 600 mm (rechthoekig 500x500 mm²).
 - Min. breedte watergang breder dan 5 m: 800 mm (rechthoekig 700x700 mm²).
- Algemeen:
 - Uiteinden min. 20 cm buiten de oever.
 - Het bergend oppervlak dat door het kunstwerk in beslag wordt genomen dient gecompenseerd te worden.
 - Op basis van het dempingenbeleid zijn in primaire oppervlaktewateren geen dempingen en dus geen dammen met duikers toegestaan.
 - Bob (binnen onderkant buis) max. 10 cm boven de onderwaterbodem.
 - In de duiker moet altijd min. 20 cm lucht boven het water aanwezig zijn.

3.3 Uitwerking op het projectgebied

Het verhard oppervlak binnen het projectgebied zal beperkt toenemen (zie bijlage 3). De ondergrondse parkeergarage (met een oppervlakte van ca. 2.000 m²) betreft geen toename van het verhard oppervlak. Indien de parkeergarage wordt afgedekt met een laag aarde van 0,70 m (effectief 0,60 m) waarop geen verharding wordt aangebracht, mag dit worden gerekend tot het onverhard oppervlak. Door de dikte van de opgebrachte leeflaag (ca. 1 m) zal afvoer van hemelwater vertraagd worden. De parkeerkelder leidt niet tot een significante afname van de beschikbare berging in de bodem van het boezemland en wordt door Rijnland niet als toename van verhard oppervlak gezien.

Door bovenstaande beredenering wordt verondersteld dat geen sprake is van een significante verandering ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden is in het plan geen aanvullende waterberging opgenomen.

Binnen het projectgebied zullen er geen veranderingen optreden welke vallen onder dempingen, vergraven nieuwe watergangen of de aanleg van kunstwerken. Het plan zal hierdoor niet van invloed zijn op het polderpeil. In tabel 1 zijn de oppervlakte van de huidige en nieuwe situatie weergegeven.

Tabel 1 Oppervlakten (huidige en nieuwe situatie)

Oppervlak	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Balans
<i>Verhard</i>	2.335	2.500	+ 165
<i>Onverhard</i>	19.635	19.470	- 165
<i>Water</i>	1.640	1.640	0

4 WATERSYSTEEMKWALITEIT & ECOLOGIE

4.1 Kenmerken huidige situatie

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen riooloverstorten bekend. In de huidige situatie zijn de watergangen van het projectgebied onbeschoeid en van geringe ecologische waarde. De waterkwaliteit van de watergang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van uitwaterend polderwater en boezemwateren in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden, overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Voor het projectplan heeft een eco-effectscan plaatsgevonden.

4.2 Criteria en richtlijnen

Bij de aanleg van oppervlaktewateren en de herinrichting van bestaande oevers dienen de oevers natuurvriendelijk te worden ingericht. Als randvoorwaarde wordt geëist dat indien mogelijk taluds, zowel boven als onder water, minimaal 1:3 dienen te bedragen. De overige inrichtingseisen verschillen per watertype en de factoren die de inrichting bepalen zijn per gebied verschillend. De keuze voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers zal daarom in overleg met Rijnland moeten worden bepaald. Als basis hiervoor dient de "Handreiking natuurvriendelijke oevers".

4.3 Uitwerking op het projectgebied

Binnen het projectgebied worden geen nieuwe watergangen gerealiseerd. Gezien de reeds aanwezige watergangen binnen het projectgebied wordt er geen rekening gehouden met de aanpassing naar natuurvriendelijke oevers.

Het afstromend hemelwater vanuit het projectgebied heeft (een beperkte) invloed op de waterkwaliteit in het omliggende gebied. Het afstromend hemelwater van de daken van de bebouwing dienen te worden afgevoerd in de richting oppervlaktewater. Voor het afkoppelen van het hemelwater zal moeten worden voldaan aan de wettelijke eisen (zie hoofdstuk 5). De materialen voor het gebouw en terreinverhardingen mogen geen uitlopende stoffen bevatten.

4.3.1 Grondwaterkwaliteit

Het bouwplan is niet gelegen in een drinkwaterbeschermingszone. Op de projectlocatie zullen geen activiteiten gaan plaatsvinden die bedreigend kunnen zijn voor de grondwaterkwaliteit. Het plan zal niet van invloed zijn op verdroging van de bodem.

5 AFVALWATER EN RIOLERING

5.1 Kenmerken huidige situatie

Het projectgebied is in de huidige situatie aangesloten op het vrijverval rioolstelsel van de gemeente Wassenaar.

5.2 Criteria en richtlijnen

Volgens de handreiking Watertoetsproces bij Rijnland:

Criteria

- Bij nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen wordt zoveel mogelijk (minimaal 60% van het verhard oppervlak) afstromend schoon hemelwater afgekoppeld van de riolering.
- Om de kans op foutieve aansluitingen van afvalwaterstromen te voorkomen, moet bij de afkoppeling van verhard oppervlak worden gestreefd naar het zichtbaar houden van regenwaterstromen.

Richtlijn

- Licht verontreinigd hemelwater ter plekke zuiveren en op oppervlaktewater lozen.
- Matig verontreinigd hemelwater is mogelijk hierbij is echter wel verplicht aanvullende zuiveringstechnieken aan te leggen.
- Verontreinigd hemelwater afvoeren naar AWZI.
- Lozingen van verontreinigingen, na zuivering, op voldoende groot en doorstromend oppervlaktewater.
- Als conform de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" (2003) wordt afgekoppeld kan voor lozing worden volstaan met een melding, er is dan geen vergunning nodig.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen moet worden voorkomen.

5.3 Uitwerking in het projectplan

Het plan zal voldoen aan de 'Leidraad Riolering West Nederland' en de 'Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak' en de 'Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003)'.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water zal (opnieuw) worden aangesloten op de bestaande vrijverval riolering. Vuilwaterstromen uit de parkeergarage zullen worden afgevoerd op de riolering. Het afvalwater zal worden afgevoerd naar een a.w.z.i. Schone hemelwaterstromen van het projectgebied zullen worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

6 ONDERHOUD

6.1 Kenmerken huidige situatie

Het onderhoud van de watergangen is in handen van de aangrenzende perceelseigenaren.

6.2 Criteria en richtlijnen

In principe vindt onderhoud plaats vanaf de kant. Indien onderhoud vanaf de kant niet mogelijk is dan kan onder bepaalde voorwaarden onderhoud vanaf het water plaatsvinden, Hieronder zijn de voorwaarden voor beide vormen van onderhoud uitgeschreven.

Beschermingszone langs de watergangen voor onderhoud vanaf de kant

- Primaire watergangen; een strook van 5 m, gemeten vanaf de insteek tot een hoogte van min. 4m t.o.v. maaiveld moet vrijgehouden worden voor onderhoud en inspectie.
- Overige watergangen; een strook van 2 m, gemeten van de insteek tot een hoogte van 4 m t.o.v. maaiveld moet worden vrijgehouden voor onderhoud en inspectie.
- Wegmeubilair zoals banken, prullenbakken en lantarenpalen op onderlinge afstand van min. 10 m.
- Indien door het plaatsen van een kunstwerk in, over of nabij een watergang er geen onderhoud van het water mogelijk is, moeten aanvullende voorzieningen worden getroffen (bijvoorbeeld het aanleggen van een locatie waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten).

Onderhoud vanaf het water

- Onderhoud vanaf de kant is niet mogelijk
- Watergang moet toegankelijk zijn voor inspectie
- Bij hindernissen in de watergang dienen er voldoende tewaterlaatplaatsen voor een onderhoudsboot aanwezig te zijn.
- De vrije lengte (dus zonder obstakels in de watergang, zoals duikers) is minimaal 250m.
- Min. Breedte watergang op de waterlijn 6m.
- Min. Diepte watergang 0,75m (gemeten t.o.v. winterpeil)_.
- De minimale doorvaarthoogte van bruggen/ vaarduikers is 1,25 meter t.o.v. zomerpeil.

6.3 Uitwerking op het projectplan

Het onderhoud van de watergangen blijft in handen van de aangelanden. Het bijzonder onderhoud (zoals baggeren) wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De watergangen moeten hiervoor bereikbaar zijn.

7 RESUMÉ

7.1 Projectgebied

Voor het Johannagasthuis aan de Schouwweg 72 te Wassenaar is een watertoets uitgevoerd. De projectlocatie is ca. 1,7 ha groot. Op de projectlocatie zal het hoofdgebouw worden gerenoveerd en worden uitgebreid. De aanbouw zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe opbouw. Onder de nieuwbouw en een deel van de tuin zal een parkeerkelder worden gerealiseerd (ca. 2.000 m²) met hierboven een grondlaag van 1 meter dikte ten behoeve van de tuin.

7.2 Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen op of in de nabijheid van een waterkering. Er behoeven ten aanzien van de veiligheid en waterkeringen voor de bestemmingsplanwijziging geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

7.3 Waterkwantiteit

Het verhard oppervlak binnen het projectgebied zal gering toenemen en de invloed van de parkeergarage wordt niet significant verondersteld. Voor het plan is geen aanvullende ruimte opgenomen voor aanvullende waterberging, deze is binnen het projectgebied ruimschoots aanwezig. Binnen het projectgebied zullen er geen veranderingen optreden welke vallen onder dempingen, vergraven nieuwe watergangen of de aanleg van kunstwerken. Het plan zal niet van invloed zijn op het boezempeil.

7.4 Watersysteemkwaliteit & ecologie

Het afstromend hemelwater vanuit het projectgebied is niet van negatieve invloed op de waterkwaliteit in het omliggende gebied. De bestaande oevers zullen niet worden aangepast naar natuurvriendelijke oevers.

7.5 Afvalwater en riolering

Het plan zal voldoen aan de 'Leidraad Riolering West Nederland' en de 'Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak' en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003)". Dit betekent voor het projectgebied dat er een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Het afstromend regenwater afkomstig van (schone) daken en verhardingen wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Van belang hierbij is dat er geen uitlogende materialen (zink of bitumineuze materialen) worden gebruikt. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water zal (opnieuw) worden aangesloten op de bestaande riolering. Het afvalwater zal worden afgevoerd naar een a.w.z.i.

7.6 Onderhoud en bagger

Het beheer en onderhoud blijft in handen van de aangelanden. Het bijzonder onderhoud wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

BIJLAGE 1

FASEN WATERTOETS

In de startovereenkomst van het Waterbeleid van de 21^e eeuw hebben de verschillende overheden afgesproken dat vanaf 14 februari 2001 de watertoets zal worden toegepast in alle ruimtelijke plannen. Op 1 november 2003 is de waterparagraaf wettelijk verplicht gesteld bij ruimtelijke procedures. In de volgende tabel zijn de fasen van de watertoets opgenomen, die door het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn vastgelegd in de Handreiking watertoets 2008.

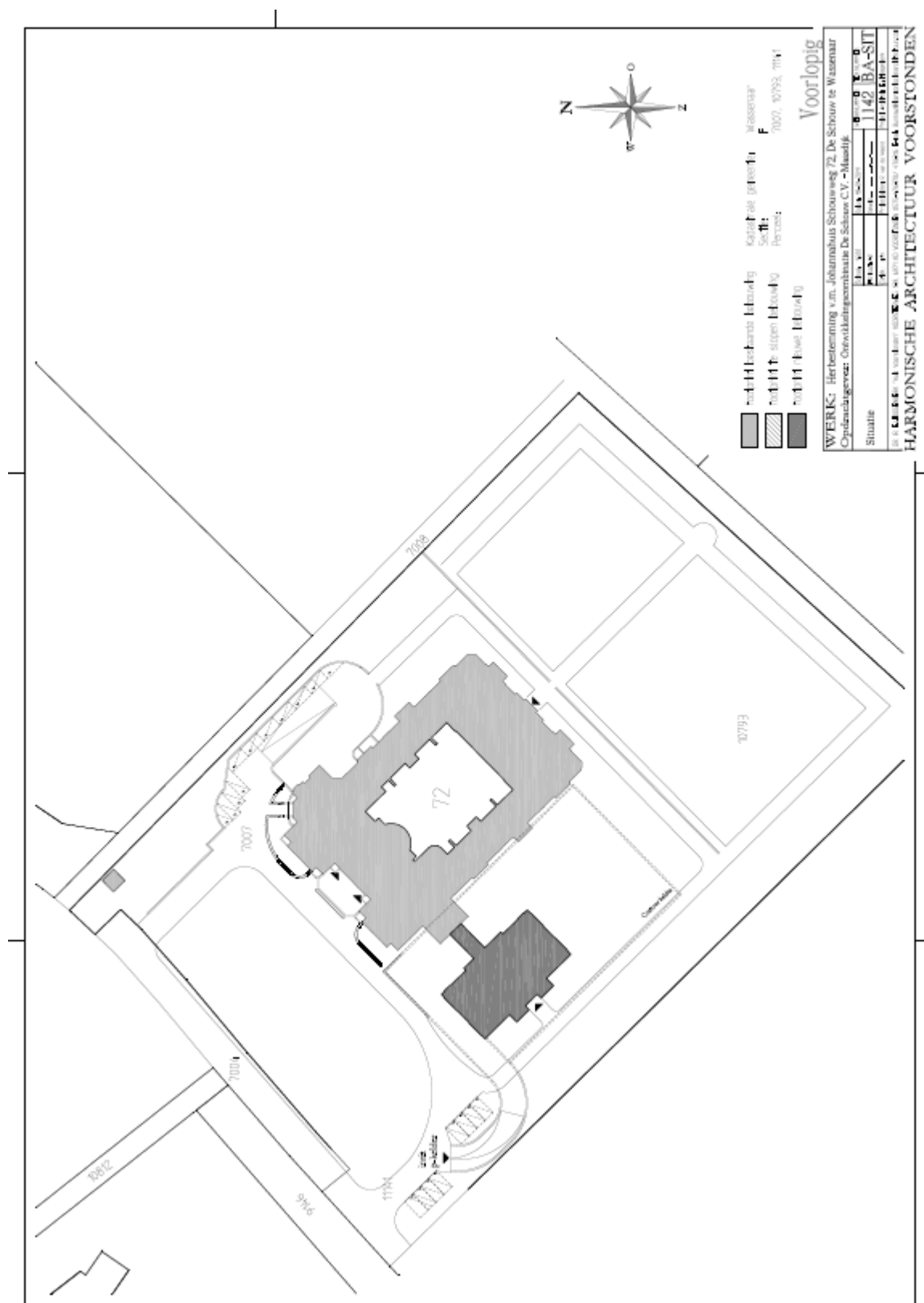
Fasen watertoets	Processtappen watertoets	Acties watertoets	Producten watertoets
1 Initiatief-fase	Informeren en proces afspraken	De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan informeert Rijnland over het voornemen De initiatiefnemer en Rijnland maken procesafspraken over: overlegmomenten informatie-uitwisseling betrokken contactpersonen moment formele (bestuurlijke) wateradvies	Eventuele afspraken notitie
2 Ontwikkel- en adviesfase	Eisen, wensen en aandachtspunten	Rijnland levert aan de initiatiefnemer de nodige basisinformatie en informeert over eisen, wensen en aandachtspunten vanuit waterbeheer: relevante informatie watersysteem/waterbeheer specifiek beleid en specifieke watervisies specifieke waterhuishoudkundige maatregelen specifieke knelpunten of kansen specifieke eisen, randvoorwaarden en wensen	Programma van eisen
	Reageren en meedenken over ruimtelijke oplossingen	De initiatiefnemer integreert het programma van eisen na afweging van belangen in een concept voorontwerpplan en beargumenteert de keuze in een concept waterparagraaf Rijnland en de initiatiefnemer overleggen op basis van het conceptvoorontwerp Rijnland reageert op het plan: is het programma van eisen juist ingepast? wat zijn de aanvullende eisen en wensen? meedenken over ruimtelijke oplossingen In deze processtap kan blijken dat aanvullend hydrologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het overleg past de initiatiefnemer zonodig het plan inclusief concept waterparagraaf aan	Voorontwerp inclusief concept waterparagraaf
	Formeel wateradvies	De initiatiefnemer stuurt het voorontwerp aan Rijnland (overleg ex. artikel 10 Bro) Rijnland reageert schriftelijk op het plan	Formeel wateradvies
3 Afwegings- en besluitvormings fase		De initiatiefnemer weegt het formele wateradvies af tegen de overige belangen en past het plan voor zonodig aan. Doel van de watertoets is dat initiatiefnemer en Rijnland op dit moment overeenstemming hebben bereikt over de inpassing van water in het plan. Als dit onverhoopt niet het geval is kan Rijnland besluiten de daarvoor openstaande (juridische) procedures te gebruiken (zoals indienen zienswijze en bedenkingen, bezwaar- en beroepsprocedure)	Definitieve waterparagraaf

BIJLAGE 2

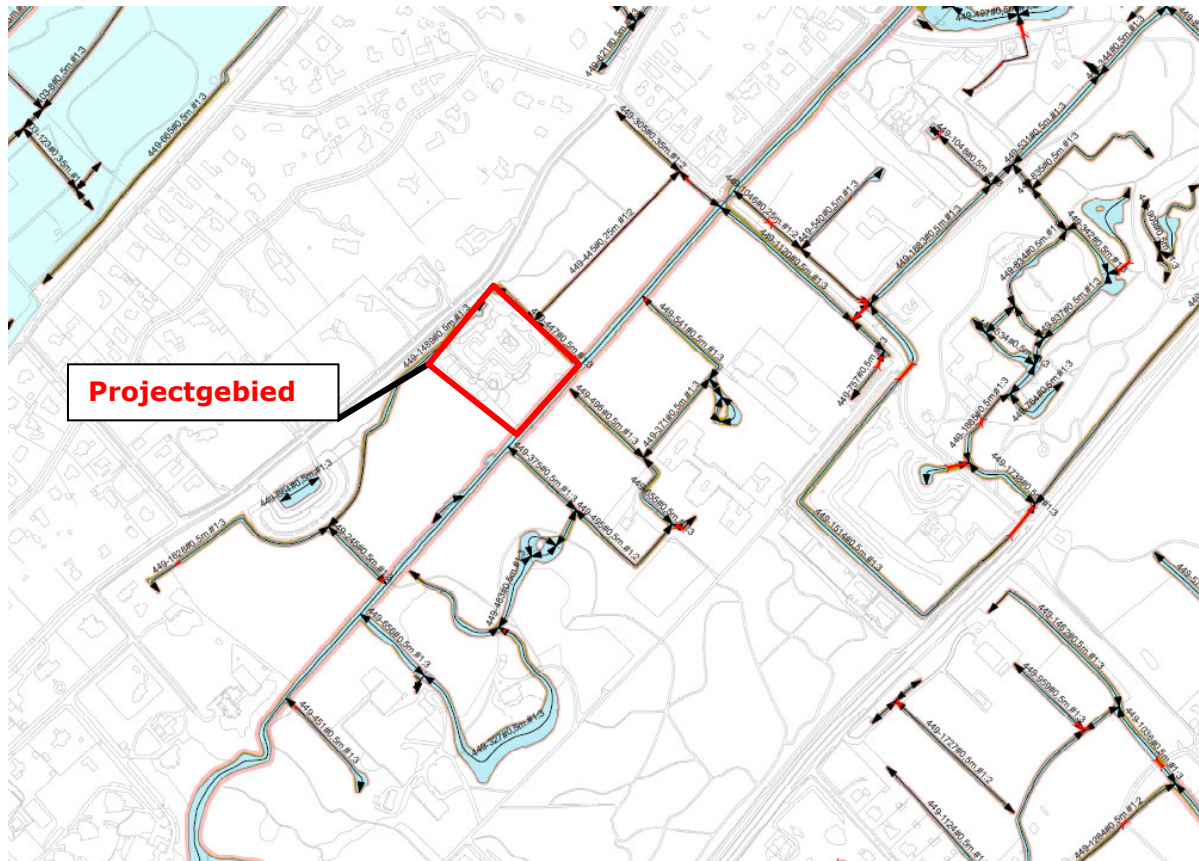
PROJECTGEBIED HUIDIGE SITUATIE



BIJLAGE 3 **TOEKOMSTIGE SITUATIE**



BIJLAGE 4 WATERSYSTEEMKAART VAN RIJNLAND



BIJLAGE 5

GEMEENTELIJK RIOOLSTELSEL

--- PM ---

BIJLAGE 6

WATERBERGINGSNORMEN

Waterbergingsnorm Hoogheemraadschap van Rijnland (Handreiking watertoets 2004)

De waterbergingsnorm in een peilgebied is afgestemd op de huidige functies in dat gebied. De normen voor de verschillende functies zijn:

- | | |
|--|------------------------|
| - verhard gebied (wonen, werken, glastuinbouw) | 325 m ³ /ha |
| - onverhard gebied (grasland, natuur, recreatie) | 170 m ³ /ha |
| - bouwland | 270 m ³ /ha |

Deze norm houdt in dat bijvoorbeeld op een oppervlakte van 1 hectare bedrijfsterrein de mogelijkheid bestaat om 325 m³ water tijdelijk te bergen. We typeren een gebied naar de meest voorkomende functie. Bij deze bergingsnormen houden we rekening met de verwachte klimaatsverandering.

Waterbergingsnorm Provincie Zuid-Holland (Nota Regels voor ruimte 2005)

In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken.

Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het projectgebied mogelijk. Compensatie en de financiering hiervan moeten bij deze plannen en besluiten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming vormen.

BIJLAGE 7

LITERATUUR

- Waterbeleid 21^e eeuw
- Nota Kaden en Waterkeringvreemde Elementen (1999)
- ABC-Rijnland; Hoogheemraadschap van Rijnland (2001)
- Rijnlands Algemene Keur
- Legger Binnenwaterkering, landscheidingen, boezem- en polderkade en waterscheidingen
- Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken
- Leidraad Riolerings West Nederland
- Beslisboom aan- en afkoppelen verhard oppervlak (2003)
- Handreiking Watertoets; Hoogheemraadschap van Rijnland (2008)
- Niet Bouwen op veendijken, beleidsregel; Hoogheemraadschap van Rijnland(2005)
- Projecten ABC-Rijnland, overzicht 2005
- Nota Regels voor ruimte, Provincie Zuid-Holland (2005)
- Waterbeheerplan (WBP) 2010-2015 van Rijnland

BIJLAGE 8

INFORMEEL REACTIE HH VAN RIJNLAND

10 februari 2011

ons kenmerk: 11.06758

bijlagen: -

inlichtingen: Peter Bij de Vaate

doorkiesnummer: 3471

onderwerp: wateradvies Johannagasthuis in Wassenaar

Geachte heer Pols,

In vervolg op uw bovengenoemde e-mail sturen wij u hierbij onze reactie. Wij verzoeken u om met dit advies rekening te houden bij de verdere uitwerking van uw plan.

Onderstaande reactie is mede gebaseerd op toetsing van uw plan aan de actuele Beleidsregels van de Keur met betrekking tot het watersysteem en de regionale waterkeringen, waarnaar zonodig wordt verwezen (www.rijnland.net).

Het plan refereert aan het oude beleid. Hieronder treft u een geactualiseerde tekst aan.

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

In het plan wordt het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland niet/niet volledig/gedateerd beschreven. Wij verzoeken u een beknopte samenvatting van ons beleid op te nemen in uw plan. Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De Keur 2009 en de daarmee samenhangende Algemene- en Beleidsregels 2009 maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en <http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels>

In paragraaf 3.1 geeft u aan dat de maximale peilstijging in het boezemwater 0,10 m bedraagt. Hierover merken wij op dat de bemalings- en bergingscapaciteit per definitie beperkt is. Binnen het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn afspraken gemaakt om wateroverlast te beperken in het licht van zeespiegelrijzing en klimaatverandering. De hiermee samenhangende maatregelen zoals o.a. vergroting van de gemaalcapaciteit in Katwijk en de aanleg van de piekbergingslocatie Nieuwe Driemanspolder, zijn in uitvoering respectievelijk in voorbereiding.

In paragraaf 3.3. beschrijft u de uitwerking van het plan. Het blijft echter onduidelijk wat de uitbreiding van het verhard oppervlak is. Als de beoogde parkeergarage wordt afgedekt met een laag aarde van 0,70 m (effectief 0,60 m) waarop geen verharding wordt aangebracht, mag dit worden gerekend tot het onverhard oppervlak. Verder zien wij graag in het plan opgenomen een overzicht waarin is aangegeven in de oude situatie en de nieuwe situatie: het verhard oppervlak, het onverhard oppervlak en de oppervlakte aan water. Aan de hand hiervan kunnen wij de situatie beoordelen.

Wij wijzen u erop dat onderdelen van uw plan vergunningplichtig zijn in het kader van onze Keur. De vergunningenprocedure en -doorlooptijd staan los van de procedure van de watertoets. Informatie over het aanvragen van een vergunning vindt u op onze website.

Wij vertrouwen erop dat u rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en dat u deze meeneemt in de verdere planuitwerking. Als bij de uitwerking van het plan wijzigingen plaats vinden ten opzichte van de planversie waarop deze brief betrekking heeft, dan moet worden aangetoond dat de wijziging geen negatieve effecten heeft op het functioneren van het watersysteem, de waterberging en onderhoudsaspecten in het plangebied. Wij verzoeken u om te zijner tijd uw plan nogmaals voor toetsing voor te leggen.

Een kopie van deze brief is verstuurd aan **invullen naam contactpersoon** van de gemeente **invullen naam gemeente**.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de **heer/mevrouw invullen naam medewerker** (071 - **telefoonnummer**). Wij verzoeken u om in alle correspondentie over uw plan ons bovengenoemde kenmerk te vermelden

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. drs. G.L. van Mourik,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 2. AKOESTISCH ONDERZOEK

Akoestisch onderzoek

**Verbouw en nieuwbouw aan de
Schouwweg 72 te Wassenaar**

**Opdrachtgever:
Ontwikkelingscombinatie
De Schouw CV te Maasdijk**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

■
Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl
■

**Akoestisch onderzoek
Verbouw en nieuwbouw aan de
Schouwweg 72 te Wassenaar**

**Opdrachtgever:
Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV
te Maasdijk**

Datum : 31 januari 2011
Rapportnummer : AV.0856
Status : eindrapportage

Colofon

Titel: Akoestisch onderzoek –
Verbouw en nieuwbouw aan de Schouwweg 72 te Wassenaar

Opdrachtgever: Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV te Maasdijk

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben (Aqua-Terra Nova B.V.)

Contactpersoon : mw. dr. P. Arts (Aqua-Terra Nova B.V.)

Auteur : ir. H.J.M. Schipperen (AV-Consulting B.V.)

Projectnummer : 210243

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Titel	Blad
	<u>SAMENVATTING</u>	6
1.	<u>INLEIDING</u>	7
2.	<u>GELUIDBELASTING VAN WEGVERKEER</u>	8
2.1	Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer	8
2.2	Situatie	8
2.3	Verkeersgegevens Schouwweg	8
2.4	Berekende geluidbelastingen	8
2.5	Toetsing Wet geluidhinder	9
3.	<u>CONCLUSIE</u>	10

FIGUREN:

- 1 Huidige situatie ter hoogte van de Schouwweg 72 te Wassenaar
- 2 Situatieschets ver- en nieuwbouwplan

BIJLAGEN:

- 1 Akoestisch rekenmodel
- 2 Rekenresultaten

SAMENVATTING

In opdracht van Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV is door Aqua Terra Nova in samenwerking met AV-Consulting BV een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van een nieuw- en verbouwplan ter hoogte van de Schouwweg 72 te Wassenaar. In het oude pand (Rijksmonument) komen 26 appartementen en in de nieuwbouw komen 9 appartementen.

Ten behoeve van een kleiner deel van het perceel moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Derhalve is de Wet geluidhinder van toepassing.

De geluidbelasting is berekend ten gevolge van het wegverkeer op de Schouwweg.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen bezwaar tegen de bouw van de appartementen ten gevolge van het wegverkeerlawaaï op de Schouwweg; de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB op de gevels zal niet worden overschreden.

Een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk.

1. INLEIDING

In opdracht van Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV is door Aqua Terra Nova in samenwerking met AV-Consulting BV een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van een nieuw- en verbouwplan ter hoogte van de Schouwweg 72 te Wassenaar. In het oude pand (Rijksmonument) komen 26 appartementen en in de nieuwbouw komen 9 appartementen.

Ten behoeve van een kleiner deel van het perceel moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Derhalve is de Wet geluidhinder van toepassing.

In figuur 1 is de huidige situatie weergegeven.

In figuur 2 is een plattegrond tekening van het nieuwbouwplan weergegeven.

Ten behoeve van het bouwplan is gebruik gemaakt van een voorlopig definitieve plattegrondtekeningen afkomstig van Harmonische Architectuur Voorstonden te Voorstonden.

2. GELUIDBELASTING VAN WEGVERKEER

2.1 Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer

Ter bepaling van de geluidbelasting dienen op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder alle wegen in beschouwing te worden genomen. Deze wegen hebben een zone. Dit geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben geen zone.

De geluidszone van de Schouwweg bedraagt 250 meter (buitenstedelijk gebied, artikel 74 lid 1b3 Wet geluidhinder). De afstand van de wegas tot het gebouw bedraagt circa 47 meter. Een akoestisch onderzoek is opportuun.

De geluidszone van de Rijksstraatweg bedraagt 400 meter (buitenstedelijk gebied, artikel 74 lid 1b2 Wet geluidhinder). De afstand van de wegas tot het pand bedraagt circa 610 meter. Een akoestisch onderzoek is niet opportuun.

Overige wegen zijn niet relevant daar het gebouw niet binnen de betreffende geluidzones valt.

De berekening van de geluidbelasting vanwege het wegverkeer dient te worden gebaseerd op de etmaalintensiteit die binnen 10 jaar wordt verwacht. De gevolgde rekenmethode is conform de Standaard Rekenmethode II van het "Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006".

2.2 Situatie

Het betreft een verbouwplan van het bestaande Rijksmonument en een vervangend nieuwbouwplan van het rechter aanbouwdeel ten zuidoosten van de Schouwweg te Wassenaar. In figuur 1 is de huidige situatie weergegeven. In figuur 2 is het ver- en nieuwbouwplan weergegeven. Het plan is buitenstedelijk, buiten de bebouwde kom van Wassenaar, in de gemeente Wassenaar gelegen.

2.3 Verkeersgegevens Schouwweg

Conform opgave gemeente Wassenaar is voor de Schouwweg de etmaalintensiteit opgegeven voor een werkdag van het jaar 2006 en bedraagt 3500 mvt/etm.; zie bijlage 1. Daar conform opgave eerder een afname van de intensiteit verwacht wordt is voor het jaar 2021 worst case uitgegaan van een etmaalintensiteit van 3.500 mvt/etm. Tevens is een werkdaggemiddelde gehanteerd in plaats van het toegestane weekdaggemiddelde, welke lager is. De toegestane snelheid van de voertuigen bedraagt 50 km/u. Het wegdek bestaat uit Dicht Asfalt Beton. De weghoogte bedraagt 0 meter.

2.4 Berekende geluidbelastingen

In tabel 1 is de L_{den} in dB, inclusief aftrek conform artikel 110G Wgh, gegeven voor de posities op de voorgevel van het plan. In bijlage 2 zijn de resultaten eveneens gegeven. De rekenhoogte bedraagt A op 1,5 meter, B op 5 meter, C op 7,5 meter, D op 10 meter en E op 12,5 meter boven maaiveld op de gevels van het ver- en nieuwbouwplan, exclusief gevelreflectie.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	L_{den}
01_A	Gevel Rijksmonument	1,5	45,3	39,9	32,2	44,4
01_B	Gevel Rijksmonument	5	47,2	41,8	34	46,3
01_C	Gevel Rijksmonument	7,5	47,4	42	34,3	46,5
01_D	Gevel Rijksmonument	10	47,5	42,1	34,4	46,6
01_E	Gevel Rijksmonument	12,5	47,5	42,1	34,4	46,6

Tabel 1. Berekende L_{den} ten gevolge van de Schouwweg in dB op de gevels van het bouwplan; incl. aftrek artikel 110G Wgh.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
02_A	Gevel Rijksmonument	1,5	45,2	39,9	32,1	44,4
02_B	Gevel Rijksmonument	5	47,1	41,7	34	46,2
02_C	Gevel Rijksmonument	7,5	47,3	42	34,2	46,5
02_D	Gevel Rijksmonument	10	47,4	42,1	34,3	46,5
02_E	Gevel Rijksmonument	12,5	47,4	42,1	34,3	46,6
03_A	Gevel nieuwbouw	1,5	44,8	39,4	31,6	43,9
03_B	Gevel nieuwbouw	5	46,6	41,2	33,5	45,7
03_C	Gevel nieuwbouw	7,5	46,9	41,6	33,8	46
03_D	Gevel nieuwbouw	10	47	41,7	33,9	46,1
03_E	Gevel nieuwbouw	12,5	47,1	41,7	33,9	46,2

Vervolg tabel 1. *Berekende L_{den} ten gevolge van de Schouwweg in dB op de gevels van het bouwplan; incl. aftrek artikel 110G Wgh.*

2.5 Toetsing Wet geluidhinder

Op grond van artikel 110G van de Wet geluidhinder mag 5 dB(A) van de berekende waarde ten gevolge van de Schouwweg worden afgetrokken, te meer daar de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen op deze weg minder dan 70 km/uur bedraagt.

Een en ander is reeds weergegeven in tabel 1.

Inzake de Schouwweg is getoetst aan de Wet geluidhinder.

Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB. Op grond van de Wet geluidhinder kan de gemeente Westland een hogere waarde vaststellen. Voor buitenstedelijk gebied bedraagt deze waarde maximaal 53 dB inzake nieuwbouw en 58 dB inzake vervangende nieuwbouw.

Uit tabel 1 blijkt dat de voorkeurswaarde niet overschreden wordt.

3. CONCLUSIE

Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen bezwaar tegen de bouw van de appartementen ten gevolge van het wegverkeerlawaaï op de Schouwweg; de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB op de gevels zal niet worden overschreden.

Een hogere waarde procedure is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 1

Huidige situatie ter hoogte van de Schouwweg 72 te Wassenaar

Figuur 1

Huidige situatie ter hoogte van de Schouwweg 72 te Wassenaar



Locatie nieuwbouwplan

Locatie verbouwplan



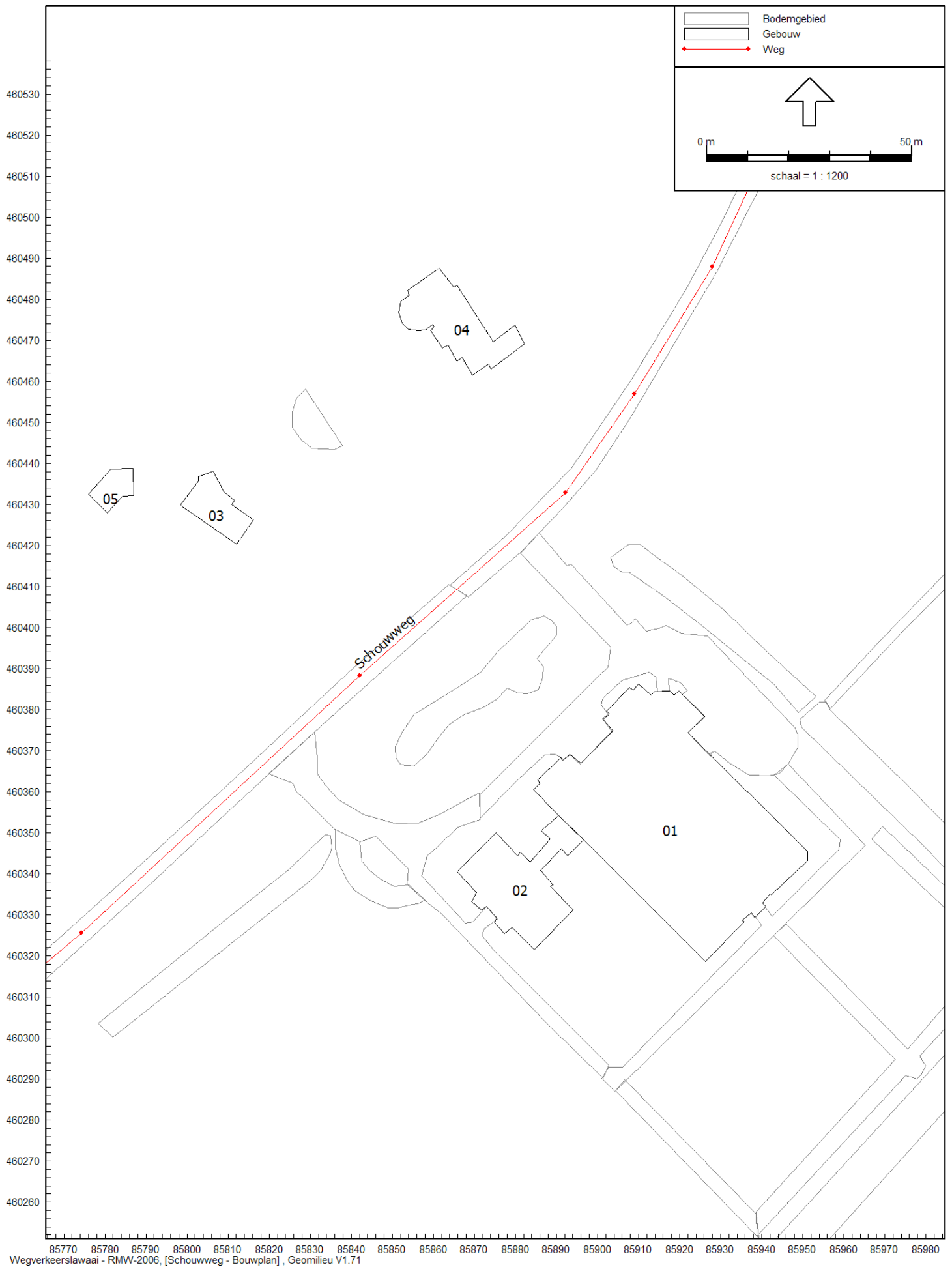
Figuur 2
Situatieschets ver- en nieuwbouwplan

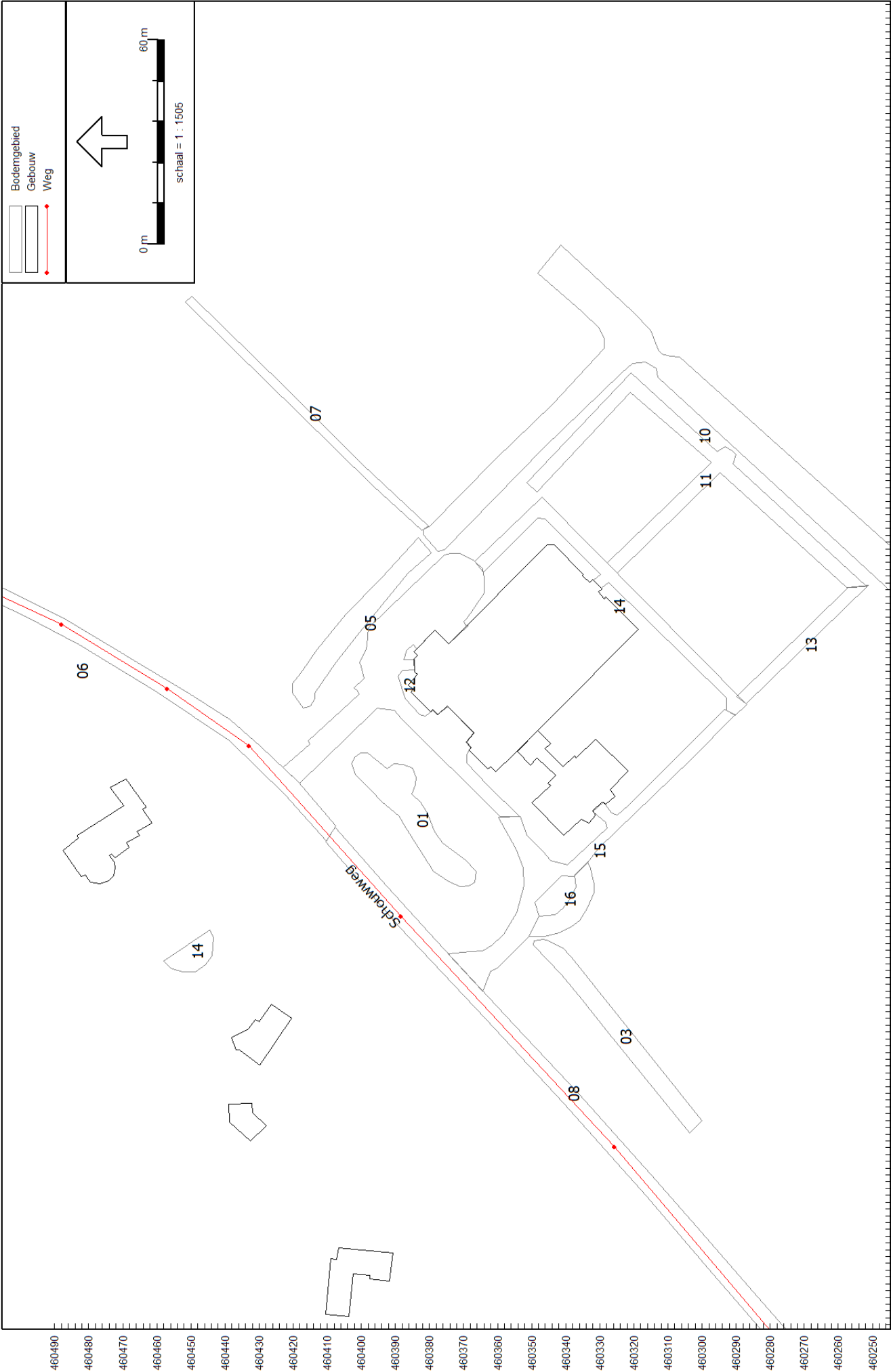
Figuur 2
Situatieschets ver- en nieuwbouwplan



Bijlage 1

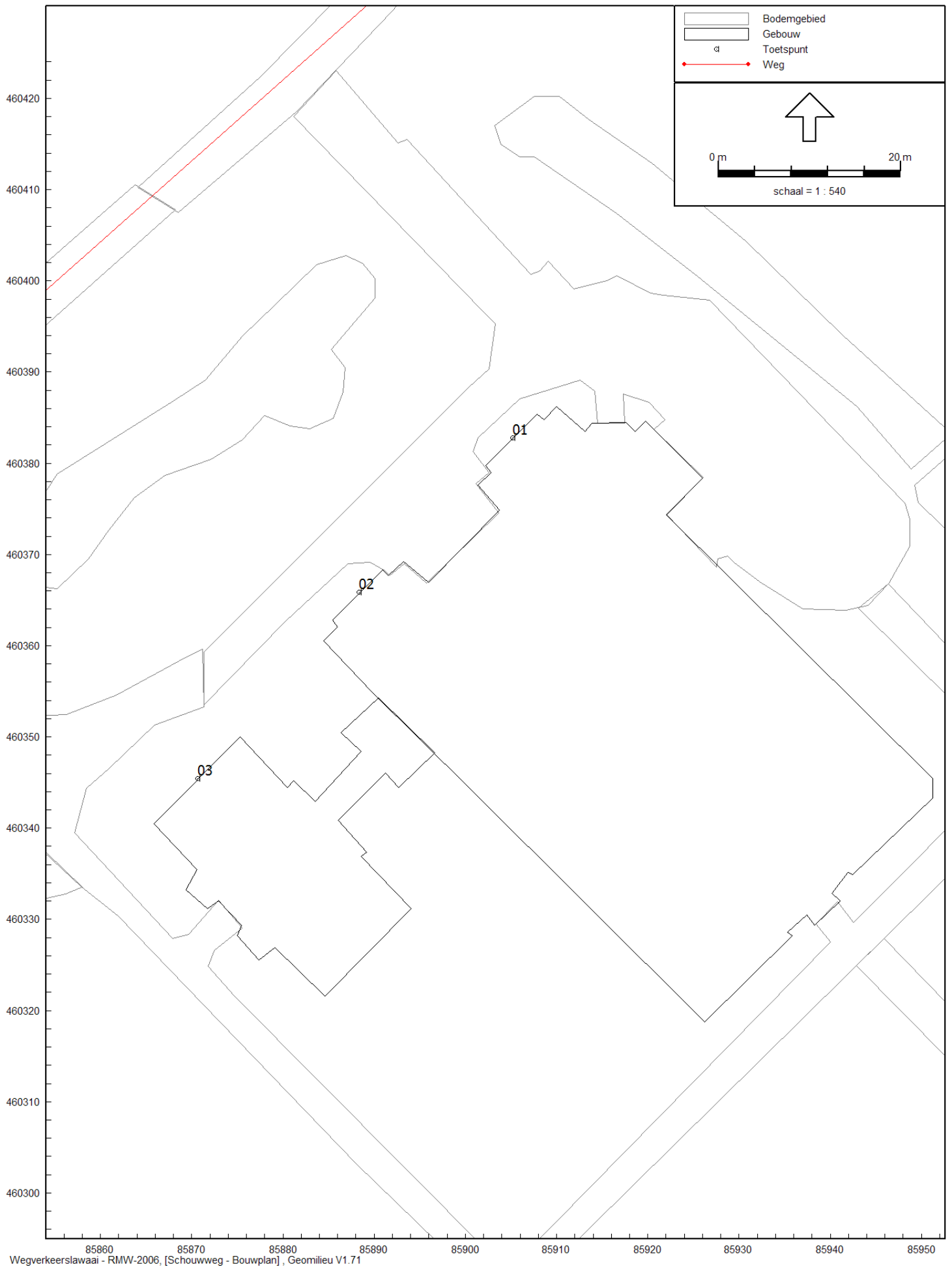
Akoestisch rekenmodel





85730 85740 85750 85760 85770 85780 85790 85800 85810 85820 85830 85840 85850 85860 85870 85880 85890 85900 85910 85920 85930 85940 85950 85960 85970 85980 85990 86000 86010 86020 86030 86040 86050 86060 86070 86080 86090 86100 86110

Akoestisch rekenmodel
Overzicht van bodemgebieden



Berekenen intensiteiten

weg Schouwweg Wassenaar, jaar 2021
 Etmaalintensiteit 3500 mvt/etm

Periode: Dag
 uurintensiteit 7,38 % = 258,3 /u

 LMV 95,71
 MMV 4
 ZMV 0,23
 motoren 0
 % = 247,2 /u
 = 10,3 /u
 = 0,6 /u
 = 0,0 /u
 Totaal 99,94 % = 258,1 /u

Periode: Nacht
 uurintensiteit 0,36 % = 12,6 /u

 LMV 95,71
 MMV 4
 ZMV 0,23
 motoren 0
 % = 12,1 /u
 = 0,5 /u
 = 0,0 /u
 = 0,0 /u
 Totaal 99,94 % = 12,6 /u

Periode: Avond
 uurintensiteit 2,14 % = 74,9 /u

 LMV 95,71
 MMV 4
 ZMV 0,23
 motoren 0
 % = 71,7 /u
 = 3,0 /u
 = 0,2 /u
 = 0,0 /u
 Totaal 99,94 % = 74,9 /u

Model: Bouwplan
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	HDef.	Invoertype	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	LV(D)	LV(A)
01	Schouwweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	50	50	50	50	--	--	--	247,22	71,69

Model: Bouwplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	LV(N)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	Wegdek	Lengte	Totaal aantal	%Int.(D)	%Int.(A)	%Int.(N)	%MR(D)
01	12,06	10,33	3,00	0,50	0,59	0,17	0,03	referentiewegdek	669,57	3500,00	7,38	2,14	0,36	--

Model:		Bouwplan									
Groep:		(hoofdgroep)									
		Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006									
Naam	%MR(A)	%MR(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	--	--	95,71	95,71	95,71	4,00	4,00	4,00	0,23	0,23	0,23

Model: Bouwplan
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Maaiveld	HDef.	Gevel	X	Y	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E
01	Gevel Rijksmonument	0,00	Relatief	Ja	85905,16	460382,80	1,50	5,00	7,50	10,00	12,50
02	Gevel Rijksmonument	0,00	Relatief	Ja	85888,37	460365,89	1,50	5,00	7,50	10,00	12,50
03	Gevel nieuwbouw	0,00	Relatief	Ja	85870,62	460345,42	1,50	5,00	7,50	10,00	12,50

Rapport: Controleer koppelingen
Model: Bouwplan

Itemtype	Naam - Omschrijving	Bericht	Afstand	Max. afstand	Koppelnaam - Omschrijving
Toetspunt	01 - Gevel Rijksmonument		0,10		01 - Rijksmonument
Toetspunt	02 - Gevel Rijksmonument		0,10		01 - Rijksmonument
Toetspunt	03 - Gevel nieuwbouw		0,10		02 - Nieuw gebouw

Model: Groep:	Bouwplan (hoofdgroep)	Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006				
Naam	Omschr.	Bf	X-1	Y-1	Omtrek	Oppervlak
01	Watertje	0,00	85867,96	460386,83	117,46	410,33
02	Schouwweg	0,20	86045,27	460662,36	279,21	654,30
03	Watertje	0,00	85778,40	460303,55	152,21	372,55
04	weg	0,20	86051,66	460656,41	249,51	638,20
05	Watertje	0,00	85953,27	460383,27	130,90	357,93
06	Schouwweg	0,20	85959,67	460561,38	372,33	876,31
07	Watertje	0,00	85955,33	460382,12	198,54	250,51
08	Schouwweg	0,20	85863,81	460410,54	421,17	1064,02
09	Schouwweg	0,20	85711,95	460274,99	314,65	807,79
10	Watertje	0,00	85949,66	460375,71	499,01	2145,77
11	Nieuw terrein	0,20	85969,51	460351,45	362,31	725,44
12	Nieuw terrein	0,20	85881,19	460418,05	317,30	1305,54
13	Nieuw terrein	0,20	85906,64	460289,83	105,38	171,65
14	watertje	0,00	85828,89	460458,02	41,54	98,56
14	Nieuw terrein	0,20	85946,37	460366,81	233,56	406,43
15	Nieuw terrein	0,20	85831,05	460374,63	292,58	649,17
16	Nieuw terrein	0,20	85836,10	460350,87	65,23	146,87

Model: Bouwplan
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 500	X-1	Y-1	Omtrek	Oppervlak
01	Rijksmonument	15,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	85903,74	460374,84	214,25	2197,13
02	Nieuw gebouw	15,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	85890,47	460354,24	124,36	463,56
03	Gebouw derden	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	85812,14	460420,39	52,81	143,94
04	Gebouw derden	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	85882,29	460469,03	98,05	338,99
05	Gebouw derden	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	85787,03	460432,12	35,20	72,48
06	Gebouw derden	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	85725,04	460410,55	77,37	215,89

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Bouwplan

Model eigenschap

Omschrijving	Bouwplan
Verantwoordelijke	eric
Rekenmethode	RMW-2006
Modelgrenzen	(85588,00, 460102,00) - (86169,00, 460697,00)
Aangemaakt door	eric op 25-1-2011
Laatst ingezien door	eric op 31-1-2011
Model aangemaakt met	Geomilieu V1.71
Origineel project	Niet van toepassing
Originele omschrijving	Niet van toepassing
Geïmporteerd door	Niet van toepassing
Definitief	Niet van toepassing
Definitief verklaard door	Niet van toepassing
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Totaalresultaten
Standaard bodemfactor	0,80
Zichthoek [grd]	2
Meteorologische correctie	Standaard RMW-2006, SRM II
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken schermen	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Standaard RMW-2006, SRM II
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

Bijlage 2

Rekenresultaten

Rapport: Resultatentabel
Model: Bouwplan
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Schouwweg
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Gevel Rijksmonument	1,50	45,3	39,9	32,2	44,4
01_B	Gevel Rijksmonument	5,00	47,2	41,8	34,0	46,3
01_C	Gevel Rijksmonument	7,50	47,4	42,0	34,3	46,5
01_D	Gevel Rijksmonument	10,00	47,5	42,1	34,4	46,6
01_E	Gevel Rijksmonument	12,50	47,5	42,1	34,4	46,6
02_A	Gevel Rijksmonument	1,50	45,2	39,9	32,1	44,4
02_B	Gevel Rijksmonument	5,00	47,1	41,7	34,0	46,2
02_C	Gevel Rijksmonument	7,50	47,3	42,0	34,2	46,5
02_D	Gevel Rijksmonument	10,00	47,4	42,1	34,3	46,5
02_E	Gevel Rijksmonument	12,50	47,4	42,1	34,3	46,6
03_A	Gevel nieuwbouw	1,50	44,8	39,4	31,6	43,9
03_B	Gevel nieuwbouw	5,00	46,6	41,2	33,5	45,7
03_C	Gevel nieuwbouw	7,50	46,9	41,6	33,8	46,0
03_D	Gevel nieuwbouw	10,00	47,0	41,7	33,9	46,1
03_E	Gevel nieuwbouw	12,50	47,1	41,7	33,9	46,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 3. EXTERNE VEILIGHEID

**Onderzoek
Externe Veiligheid
Johannahuis, Schouwweg 72
te Wassenaar**

**Opdrachtgever
Ontwikkelingscombinatie
De Schouw CV
te Maassluis**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Onderzoek
Externe veiligheid
Johannahuis, Schouwweg 72
te Wassenaar**

■
Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79

2671 MP Naaldwijk

telefoon 0174 – 625246

fax 0174 – 629744

www.aquaterranova.nl
■

**Opdrachtgever
Ontwikkelingscombinatie
De Schouw CV
te Maassluis**



Datum: 8 februari 2011
Rapportnr: 210243/Aqua-Terra Nova 303 EV/PA
Status: Definitief rapport



COLOFON

Titel : **Onderzoek externe veiligheid Johannahuis, Schouwweg 72 te Wassenaar**

Opdrachtgever : **Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV te Maassluis**

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben

Contactpersoon : dr. P.A.M. Arts

Auteur : dr. P.A.M. Arts

Kwaliteitsborging : ing. M.C.A. Vollebregt

Projectnummer : **210243**

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Goedkeuring kwaliteitsborger
8 februari 2011	Definitief		

© 2011 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Methode.....	1
2	BELEID	3
2.1	Externe veiligheid.....	3
2.2	Bestemmingsplan.....	3
3	PROJECTGEBIED	4
3.1	Beschrijving projectgebied.....	4
3.2	Het projectplan	4
3.3	Het bestemmingsplan	4
4	RISICOCATEGORIEËN EN NORMEN	6
4.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen	6
4.1.1	<i>Object</i>	6
4.1.2	<i>Inrichting</i>	6
4.2	Transportroutes gevaarlijke stoffen, wegverkeer	6
4.2.1	<i>Object</i>	6
4.3	Transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen	6
4.3.1	<i>Object</i>	6
4.4	Resumé	7
5	INVENTARISATIE RISICO OMLIGGENDE BEVI-BEDRIJVEN	8
5.1	Bedrijven met een ammoniakkoelinstallatie	8
5.2	LPG-tankstations.....	8
5.3	Opslag van gevaarlijke stoffen	8
5.4	Gasdrukregel- en meetstations (GOS)	8
5.5	Overige inrichtingen	8
6	INVENTARISATIE RISICO'S OMLIGGENDE ROUTES GEVAARLIJKE STOFFEN EN EXPLOSIËN	9
6.1	Wegverkeer.....	9
6.2	Buisleidingen	9
6.3	Overige aspecten	9
7	CONCLUSIES.....	10
8	BRONVERMELDING	11
BIJLAGE 1	TOELICHTING BEGRIPPEN	12
BIJLAGE 2	PROJECTPLAN EN BESTEMMINGSPLAN.....	14
BIJLAGE 3	RISICOKAART ZUID-HOLLAND	16

1 INLEIDING

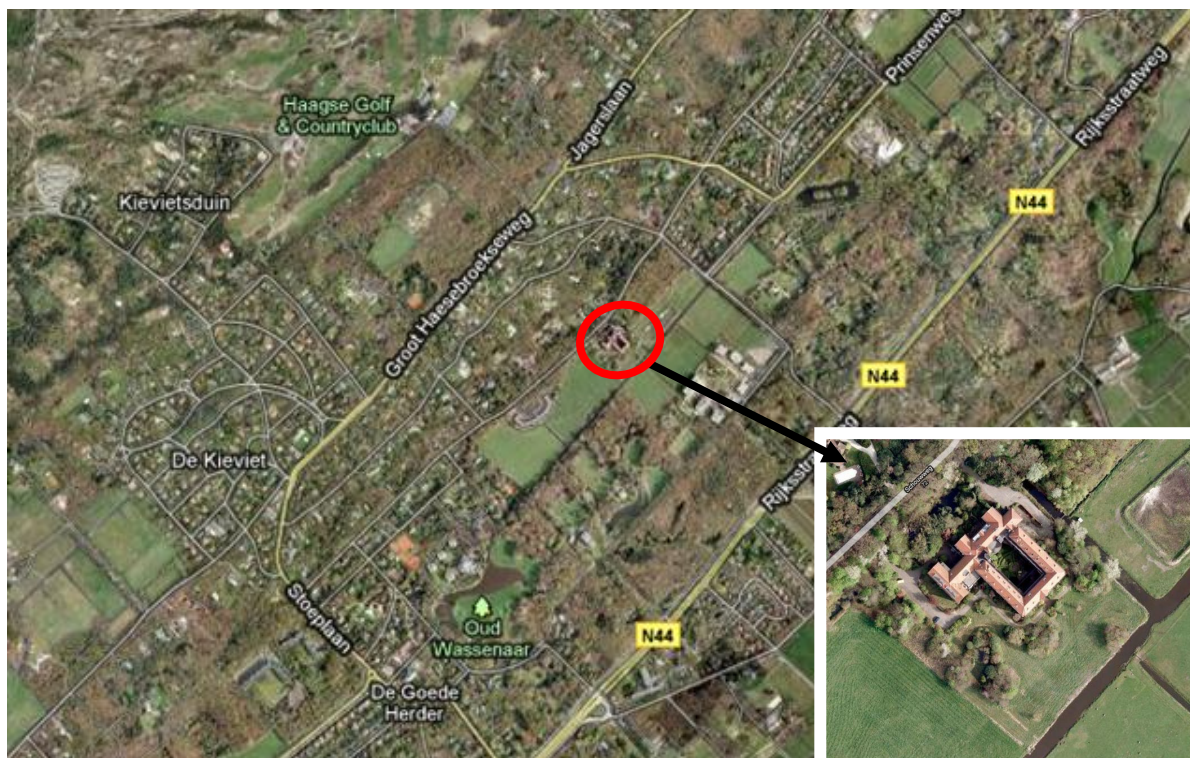
1.1 Inleiding

Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV is voornemens tot verbouwing van het voormalig Johannahuis aan de Schouwweg 72 te Wassenaar. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1,7 ha. Het pand betreft een rijksmonument met een aanbouw uit de jaren '80. Het hoofdgebouw zal worden gerenoveerd en worden uitgebreid in de binnentuin en met grotere balkons aan de buitenzijde.

De aanbouw zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw pand met een aansluitende architectuur. Onder de nieuwbouw en de tuin zal een grote parkeerkelder worden gerealiseerd met hierboven een grondlaag ten behoeve van de tuin. Zie *figuur 1* voor de ligging van het projectgebied.

Voor het project is een bestemmingsplanprocedure nodig. Ten behoeve van deze procedure heeft de gemeente verzocht om een toetsing aan de waarden voor plaatsgebonden en groepsrisico voor externe veiligheid.

In opdracht van Ontwikkelingscombinatie De Schouw te Maassluis heeft Aqua-Terra Nova BV een onderzoek Externe veiligheid uitgevoerd. In dit onderzoek naar risico's voor externe veiligheid wordt gekeken naar veiligheidsaspecten van het project.



Figuur 1: globale ligging projectgebied  = projectgebied

1.2 Methode

In dit onderzoek externe veiligheid wordt toegelicht onder welke risicocategorie het project valt en welke veiligheidsaspecten daaraan verbonden zijn. Vervolgens wordt op basis van een locatiebezoek en informatie van derden een inventarisatie gemaakt van:

1. Risicovolle bedrijven en activiteiten om de projectlocatie heen.
2. Relevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Hierbij worden, in een straal van ca. 1,5 km, inrichtingen in kaart gebracht die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. De transportroutes gevaarlijke stoffen betreffen

zowel verkeersroutes als buisleidingen. Geïnteriseerd wordt of aan de omliggende inrichtingen en transportroutes veiligheidscontouren zijn verbonden en of deze van invloed zijn op het project.

In dit onderzoek is op een adequate en zorgvuldige wijze getracht een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de externe veiligheidsrisico's aan de hand van de meest recente en beschikbare informatie. Niettemin kunnen aan dit onderzoek geen rechten worden ontleend.

2 BELEID

2.1 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is momenteel sterk in ontwikkeling. Het externe veiligheidsbeleid van de rijksoverheid (NMP4) richt zich op de beheersing van risico's voor de omgeving van:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen)
- Het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen)
- Het gebruik van luchthavens

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet zelf bij de risicovolle activiteit zijn betrokken, maar als gevolg van de activiteit wel risico kunnen lopen, zoals omwonenden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Het Besluit legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen. Dit betreft o.a. chemische fabrieken, LPG-tankstations, bedrijven met grote ammoniakkoelinstallaties en bedrijven die grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opslaan.

Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (2010) van kracht waarin veiligheidsnormeringen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd.

Ten aanzien van buisleidingen is sinds 1 januari 2011 een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) met bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (REVB) van kracht geworden. Dit besluit vervangt de circulaires voor de risico's van transportleidingen voor aardgas en brandstoffen. Verder is in 2010 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld die ook van toepassing is op buisleidingen. Dit besluit vervangt ook deze circulaire voor zover het buisleidingen betreft.

In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2006) zal ook de wetgeving voor transport over weg, spoor, water en via lucht worden vervangen door nieuwe regelgeving. Dit betreft het vastleggen van een zogenaamd Basisnet met gebruiksruimtes en veiligheidszones en het ontwikkelen van nieuwe instrumenten (zorgsystemen en registraties). Momenteel wordt deze regelgeving nader uitgewerkt.

In dit onderzoek wordt uitgegaan van de vigerende regelgeving.

2.2 Bestemmingsplan

Naast de hierboven besproken wettelijke normering en richtafstanden, kunnen er in het kader van het bestemmingsplan eveneens veiligheids- en milieuzones zijn vastgelegd.

De VNG heeft in opdracht van het Ministerie van VROM, de "Handreiking verankering Externe Veiligheid in ruimtelijke plannen" (2007) opgesteld. Deze handreiking geeft adviezen betreffende het vastleggen van veiligheidsnormen in ruimtelijke procedures.

3 PROJECTGEBIED

3.1 Beschrijving projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuidwesten van het centrum van Wassenaar en heeft een oppervlak van ca. 1,7 ha. Het projectgebied ligt aan de Schouwweg en ligt ten westen van de Rijkssstraatweg (N44). Ten westen op ca. 200 m is woonzorgcomplex Van Ommerenpark gevestigd. Ten zuidwesten op ca. 200 m van het plangebied ligt ouderenhuisvesting WAVO-park. Aan de overzijde van de Schouwweg is een villawijk gelegen. Verder grenst het perceel direct aan open velden en akkers. De Rijkstraatweg is de doorgaande route tussen Den Haag en Leiden.



Foto1: Omgeving projectgebied



Foto 2: Projectgebied

3.2 Het projectplan

In het projectgebied worden ca. 26 appartementen gerealiseerd in het hoofdgebouw en ca. 9 appartementen in de nieuwbouw. Onder de nieuwbouw en de tuin zal een grote parkeerkelder worden gerealiseerd.

Voor het projectplan is door Harmonische Architectuur Voorstonden een voorlopige inrichtingsschets gemaakt, zie *figuur 3* en *bijlage 2* voor de nieuwe situatie.

3.3 Het bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van gemeente Wassenaar van toepassing, vastgesteld door de raad van gemeente Wassenaar op 7 maart 2005 (zie bijlage 2). Op de plankaart is de locatie bestemd voor Woondoeleinden (WIII) en Natuurgebied (N) (zie bijlage 2).

Gewijzigde situatie n.v. overleg Monumentencommissie 27-09-2010

5

4 RISICOCATEGORIEËN EN NORMEN

In deze paragraaf wordt toegelicht onder welke risicocategorie het project valt en welke normen daaraan verbonden zijn. Voor een toelichting op de begrippen zie *bijlage 1*.

4.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's.

Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

4.1.1 Object

Woningen zijn een '*kwetsbaar object*', waarvoor in het kader van het BEVI '*grenswaarden*' voor '*plaatsgebonden risico*' en '*oriëntatiewaarden*' voor '*groepsrisico*' gelden, ten opzichte van '*risicovolle inrichtingen*'.

4.1.2 Inrichting

Woningen zijn zelf geen risicovolle inrichting in het kader van BEVI.

4.2 Transportroutes gevaarlijke stoffen, wegverkeer

Of een transportroute in de omgeving van een projectgebied relevant is, wordt beoordeeld na toepassing van risicoatlassen, lokale routeringen en / of vuistregels, hetzij na toepassing van de risicoanalyses, zoals de RBMII rekenmodel. Aan de hand van berekeningen worden iso-risicocontouren voor plaatsgebonden risico, als zones langs wegen gevormd, met een even hoog veiligheidsrisico. Binnen deze risicocontouren mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovol transport dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2006) is vastgelegd dat er in principe geen beperkingen gelden aan het ruimtegebruik in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

4.2.1 Object

De woningen in het projectgebied zijn een '*kwetsbaar object*'. Hiervoor worden langs de relevante transportroutes '*grenswaarden*' voor '*plaatsgebonden risico*' en '*oriëntatiewaarden*' voor '*groepsrisico*' als normen gesteld.

4.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen gelden grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

4.3.1 Object

Woningen zijn een '*kwetsbaar object*', waarvoor in het kader van het Bevb '*grenswaarden*' voor '*plaatsgebonden risico*' en '*oriëntatiewaarden*' voor '*groepsrisico*' gelden, ten opzichte van buisleidingen.

Tot de buisleidingen zijn "*zakelijk recht zones*" vastgelegd.

4.4 Resumé

Tabel 1: categorieën en normen.

BEVI	Woningen
Inrichting	Geen BEVI-inrichting
Object	Kwetsbaar object
Norm plaatsgebonden risico	Grenswaarde (PR 10^{-6})
Norm groepsrisico	Oriëntatiewaarde met motiveringsplicht
Transportroutes	Woningen
Object transport	Kwetsbaar object
Norm plaatsgebonden risico	Grenswaarde (PR 10^{-6})
Norm groepsrisico	Oriëntatiewaarde met motiveringsplicht
Bevb	Woningen
Object buisleiding	Kwetsbaar object
Norm plaatsgebonden risico	Grenswaarde (PR 10^{-6})
Norm groepsrisico	Oriëntatiewaarde met motiveringsplicht

5 INVENTARISATIE RISICO OMLIGGENDE BEVI-BEDRIJVEN

Op basis van een locatiebezoek, internet en informatie van de gemeente en de provincie Zuid-Holland zijn de veiligheidsaspecten van omliggende risicovolle bedrijven en activiteiten geïnventariseerd in een straal van ca. 1,5 km. Voor een toelichting op de begrippen en normen wordt verwezen naar *hoofdstuk 4*. Voor de risicokaart van de provincie Zuid-Holland, zie *bijlage 3*.

5.1 Bedrijven met een ammoniakkoelinstallatie

Binnen een straal van 1,5 km bevinden zich geen inrichtingen met een ammoniak-koelinstallatie welke relevant zijn in het kader van het BEVI.

5.2 LPG-tankstations

Het dichtstbijzijnde LPG-tankstation is het LPG-tankstation van Swart Autobrandstoffen B.V., Rijksstraatweg 447 te Wassenaar. Het LPG-tankstation ligt op ca. 2.500 m van het projectgebied.

Plaatsgebonden risico

Een overzicht van de plaatsgebonden risicocontouren van bovenstaande tankstations staat in de onderstaande tabel (zie ook *bijlage 4*). Hieruit volgt dat het projectgebied buiten de risicocontour ligt.

*Tabel 2: Risicocontouren (plaatsgebonden risico) LPG tankstation
(Bron: risicokaart Zuid-Holland)*

Risicopunt	Swart Autobrandstoffen B.V. Risicocontour 10^{-6}
Vulpunt	110 m
LPG-reservoir	25 m
LPG-afleverinstallatie	15 m

Groepsrisico

Het invloedsgebied (groepsrisico) van LPG-tankstations bedraagt ca. 150 m. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied ver buiten de veiligheidszones van deze LPG-tankstations ligt.

5.3 Opslag van gevaarlijke stoffen

Op ca. 1.500 m van het projectgebied is Attractiepark Duinrell gevestigd aan Duinrell 1 te Wassenaar. Dit is een inrichting waar kleine hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen (CPR-inrichting). Het projectgebied ligt buiten de risicocontouren (55 m) van dit bedrijf.

5.4 Gasdrukregel- en meetstations (GOS)

Er bevinden zich geen gasdrukregel- en meetstations in de omgeving van het projectgebied.

5.5 Overige inrichtingen

Er bevinden zich geen windturbines en propaantanks in de omgeving van het projectgebied.

6 INVENTARISATIE RISICO'S OMLIGGENDE ROUTES GEVAARLIJKE STOFFEN EN EXPLOSIEVEN

Op basis van een locatiebezoek, internet en informatie van de gemeente en de provincie Zuid-Holland zijn de veiligheidsaspecten van omliggende risicovolle routes geïnventariseerd in een straal van ca. 500 m.

6.1 Wegverkeer

De gemeente Wassenaar heeft routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen.

- **Rijksstraatweg (N44)**

De N44 is de doorgaande route voor verkeer en vrachtverkeer tussen Den Haag en Leiden. De gemeente Wassenaar heeft het tracé aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het projectgebied ligt op een afstand van ca. 600 m van de weg van dit tracé. De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour is 0 meter. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied buiten de plaatsgebonden risicocontour ligt van Routes Gevaarlijke stoffen.

Een algemene stelregel omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen is dat het risico verwaarloosbaar is op een afstand groter dan 200 meter van een route aangewezen voor gevaarlijk transport. De locatie valt buiten de invloedszone van de N44.

- **Overige wegen**

De overige wegen in en rondom het projectgebied zijn geen aangewezen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er in de omgeving geen inrichtingen aanwezig die grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen verwerken waardoor het niet aannemelijk is dat er gevaarlijke stoffen langs het projectgebied worden getransporteerd.

6.2 Buisleidingen

Om te controleren of er leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen door het gebied lopen zijn leidingentracés op de risicokaart van Zuid-Holland geïnventariseerd, zie *bijlage 3*. Hierbij kwam de onderstaande leverancier naar voren:

- **Gasunie**

Op een afstand van ca. 2.500 m ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een hoofdaardgastransportleiding. Dit betreft een leiding met een diameter van 16" en een druk van 40 bar. Op de Risicokaart Zuid-Holland zijn PR 10-6-contouren aangegeven van resp. 10 m en 12 m. Gezien de grote afstand tot de leidingen wordt vastgesteld dat het plangebied ver buiten de risicocontouren van deze leidingen ligt en nader onderzoek naar het groepsrisico niet nodig is.

- **Overige leidingen en kabels**

Indien de bouwwerkzaamheden van start gaan zal er een Klic-melding moeten worden gedaan om de exacte tracés van de ondergrondse leidingen te achterhalen.

6.3 Overige aspecten

De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulance.

7 CONCLUSIES

Algemeen

Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV is voornemens tot renovatie en nieuwbouw van het Johannahuis aan de Schouwweg 72 te Wassenaar ten behoeve van een aantal appartementen. In dit Onderzoek Externe Veiligheid is beschreven onder welke risicocategorie het project valt en welke veiligheidsnormen daaraan verbonden zijn. In de inventarisatie zijn risicovolle activiteiten, inrichtingen en transportroutes in de omgeving van de locatie beschreven. Onderzocht is of het projectplan in een risicocontour ligt. Hieronder wordt dit kort samengevat.

Momenteel is de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid sterk in ontwikkeling. In dit onderzoek is uitgegaan van de vigerende regelgeving.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Een woning is een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden.

Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:

- De dichtstbijzijnde LPG-tankstation bevindt zich op ca. 2.500 m afstand van het projectgebied. Het betreft LPG-tankstation Swart Autobrandstoffen B.V. met een plaatsgebonden risico van 110 m (vulpunt) en een invloedsgebied van 150 m. Gezien deze afstand hoeft bij de ontwikkeling van het project geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van dit LPG-tankstation.
- De dichtstbijzijnde opslag van gevaarlijke stoffen Duinrell is op ca. 1.500 m afstand van het projectgebied gelegen. De risicocontour is 55 m. Gezien deze afstand hoeft bij de ontwikkeling van het project geen rekening gehouden te worden met Duinrell.
- Binnen een straal van 1.500 m van het projectgebied bevinden zich geen Gas Ontvangst Station (GOS).
- Binnen een straal van 1.500 m van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen met een ammoniak-koelinstallatie, windturbines en propaantanks.

Geconcludeerd wordt dat het projectplan niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt en geen invloed heeft op het groepsrisico van omliggende BEVI-inrichtingen.

Transportroutes

Een woning is een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico gelden ten opzichte van relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:

- Op ca. 600 m ten westen van het projectgebied is de dichtstbijzijnde transportroute gevaarlijke stoffen, de Rijksstraatweg (N44), gelegen. Het projectgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en de invloedszone van deze Routes Gevaarlijke stoffen. Om deze reden is nader onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk.
- Op een afstand van ca. 2.500 m van het projectgebied liggen twee buisleidingen van de Gasunie. De leiding heeft een diameter van 16", een druk van 40 bar en een PR 10-6 contour van 0 m. Gezien de afstand tot de leiding wordt vastgesteld dat het projectgebied buiten de risicocontouren van deze leidingen ligt en nader onderzoek naar het groepsrisico niet nodig is.

Overige aspecten

- De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulance.

Naast bovenstaande zijn er geen aanvullende veiligheidsaspecten aan het licht gekomen.

8 BRONVERMELDING

1. 'Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen)', Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden, nr 250, jaargang 2004.
2. 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', Ministerie van VROM, Staatscourant 23 september 2004, nr 183, pagina 12.
3. 'Nota Vervoer gevaarlijke stoffen', Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006
4. 'Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen', Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006.
5. 'Informatieblad Besluit externe veiligheid', Ministerie van VROM, Den Haag, januari 2006.
6. 'Informatieblad Groepsrisico', Ministerie van VROM, Den Haag, januari 2006.
7. 'Informatieblad Risicoanalyse en Risicomodellering', Ministerie van VROM, Den Haag, januari 2006.
8. 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen', Informatiebijeenkomst VNG, d.d. 30 oktober 2006.
9. 'Inleiding Externe veiligheid', module 1, cursusprogramma Externe Veiligheid, Saxion Hogescholen bijdrage AVIV BV, november 2006.
10. 'Nota Regels voor Ruimte', Gedeputeerde Staten, Provincie Zuid-Holland, januari 2007.
11. 'Naar een veilige bestemming', Handreiking verankering externe veiligheid in ruimtelijke plannen, juni VNG 2007.
12. 'Handreiking verantwoording groepsrisico', VROM, november 2007.
13. 'Beleid t.a.v. toepassing artikel 19 lid 2, WRO', Provincie Zuid-Holland, oktober 2007.
14. 'Wijziging Regeling Externe veiligheid Inrichtingen', Staatscourant nr. 249, 2007.
15. Voornemen structuurvisie buisleidingen, Ministerie van VROM, 2008.
16. Tussenstand concept-ontwerp basisnet, 2009.
17. Bijeenkomst structuurvisie buisleidingen, Ministerie van VROM, januari 2009.
18. 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2010.
19. 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Regeling externe veiligheid buisleidingen)', Staatscourant, 31 december 2010.

Locatiespecifieke informatie

20. www.risicokaartpubliek.zuid-holland.nl: interactieve risicokaart Provincie Zuid-Holland, 2009.
21. www.wassenaar.nl.
22. Bestemmingsplan "Landelijk gebied", Wassenaar 2005.

BIJLAGE 1

TOELICHTING BEGRIPPEN

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Kwetsbaar object	Nadere detaillering
Woningen	uitgezonderd: verspreid liggende woningen maximaal 2 per ha. en dienst- en bedrijfswoningen
Gebouwen voor verblijf (al dan niet een gedeelte van de dag) van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten	zoals ziekenhuizen, bejaarden- en verpleeghuizen, scholen en dagopvang.
Gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn	zoals kantoorgebouwen en hotels vloeroppervlak > 1500 m ² , winkel (complexen) waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd (complexen > 5 winkels en gezamenlijk vloeroppervlak > 1000 m ² of winkelvloeroppervlak. > 2000 m ² per object).
Kampeerv- en andere recreatieterreinen	voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar
Beperkt kwetsbaar object	Nadere detaillering
Verspreid liggende woningen van derden	met een dichtheid van maximaal 2 woningen per ha en dienst- en bedrijfswoningen van derden.
Kantoorgebouwen en hotels	met een vloeroppervlak < 1500 m ²
Restaurants	als geen grote aantallen personen gedurende groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.
Winkels met een vloeroppervlakte < 2000 m ²	voorzover geen winkelcomplex met > 5 winkels en > 1000 m ² vloeroppervlak en geen supermarkt, hypermarkt of warenhuis.
Sporthallen, zwembaden en speeltuinen	
Sport-, kampeerv-, en recreatieve terreinen	voor zover geen verblijf > 50 personen gedurende meerdere dagen
Bedrijfsgebouwen	waarin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.
Objecten die gelijkgesteld kunnen worden aan bovenstaande beperkt kwetsbare objecten	
Objecten met een hoge infrastructurele waarde	zoals een telefoon- of elektriciteitscentrales

Het **individueel risico**, ofwel het **plaatsgebonden risico** (PR), is het risico buiten een inrichting (uitgedrukt in de kans 10⁻⁶ per jaar) dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij '**kwetsbare objecten**' worden hiervoor **grenswaarden** als norm opgelegd. De grenswaarden kunnen worden omgerekend tot een veiligheidscontour. Bij '**beperkt kwetsbare objecten**' gelden **richtwaarden**. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarden.

Het **groepsrisico** (GR) is de cumulatieve kans (per jaar) dat minstens 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en zich een ongewoon voorval voordoet binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij zowel '**kwetsbare objecten**' als '**beperkt kwetsbare objecten**' worden hiervoor **oriëntatiewaarden** als norm opgelegd. Afwijkingen van deze waarden zijn mogelijk, mits goed onderbouwd. Dit is de motiveringsplicht. De oriëntatiewaarden kunnen worden omgerekend tot een invloedsgebied.

De gestelde normen en contouren betreffen afstanden tot risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Een **risicovolle inrichting** is een vergunningsplichtige inrichting (op grond van Wm), die zeer grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen bewerkt en / of opslaat. Dit zijn bijvoorbeeld alle bedrijven die onder het 'Besluit zware ongevallen 1999' vallen. Dit zijn inrichtingen voor opslag en vervoer van gevaarlijke (afval-) stoffen in emballage (bijvoorbeeld > 10.000 kg bestrijdingsmiddelen), chemische fabrieken, LPG-tankstations, inrichtingen met koel- en vriesinstallatie >400 kg ammoniak en spoorwegemplacement waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen worden gerangeerd.

Transportroutes spoor, weg en water

Voor transportroutes over spoor, weg en water wordt aangesloten bij de in het BEVI gehanteerde begrippen.

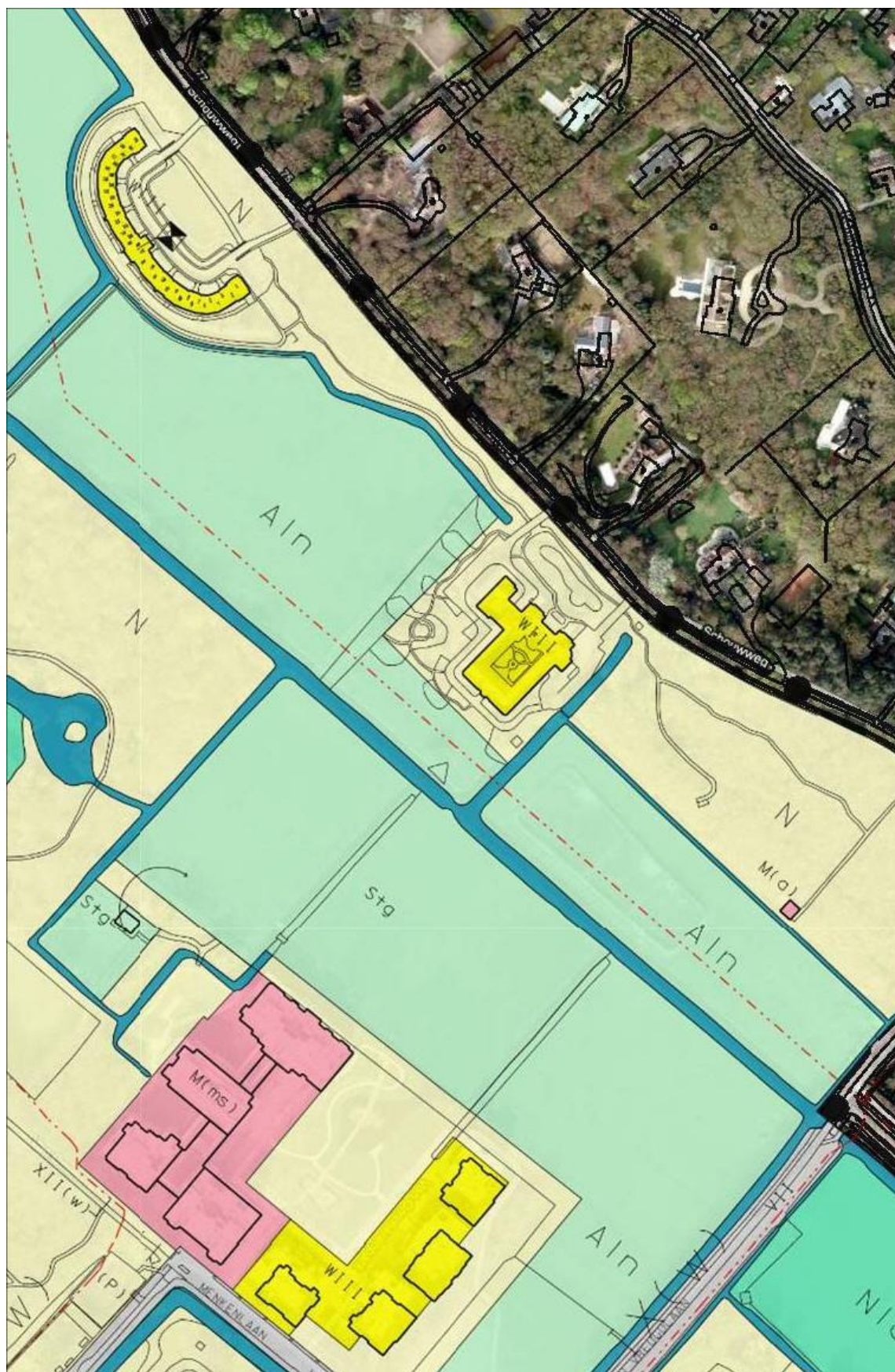
Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De verantwoordingsplicht is aan de orde wanneer een besluit betrekking heeft op een gebied dat binnen het invloedsgebied is gelegen.

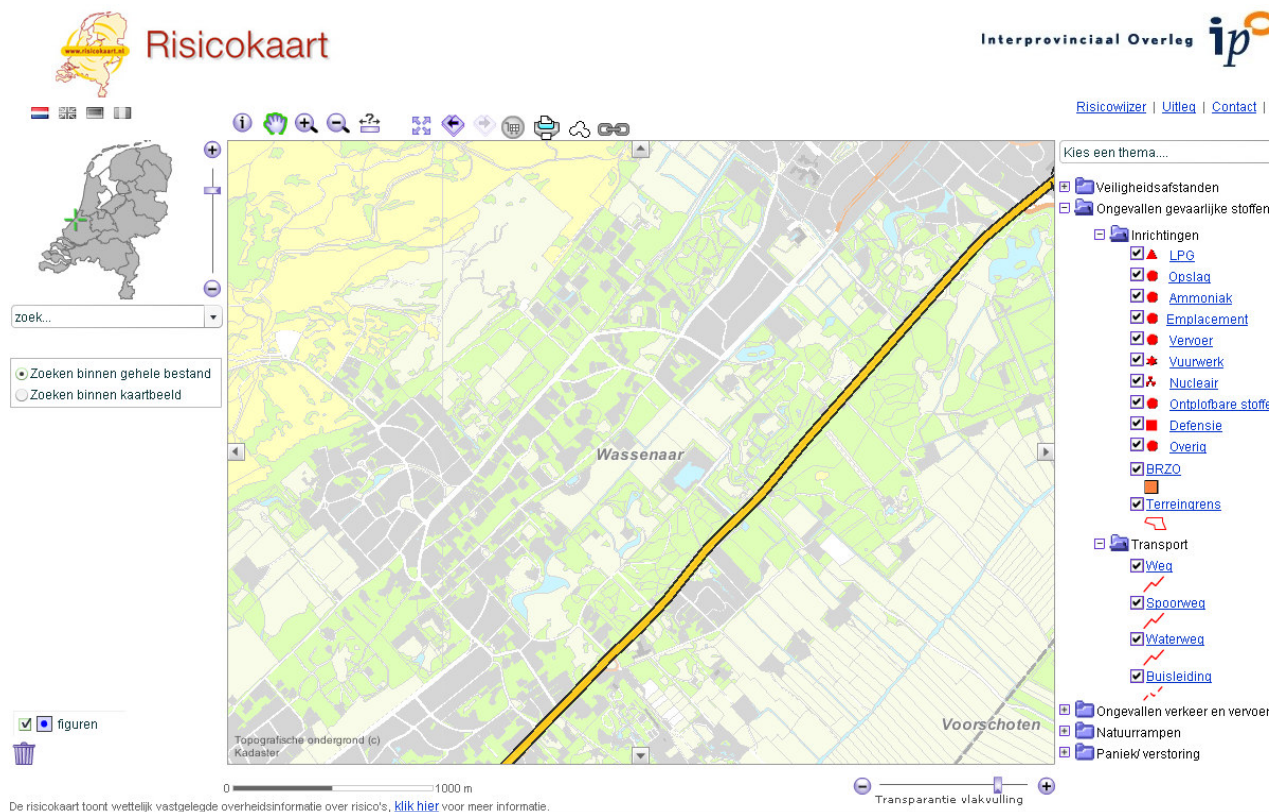
De regeling van buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor de definitie van de begrippen PR, GR, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten verwijst het Bevb naar het BEVI



Uitsnede bestemmingsplan "Landelijk gebied"



BIJLAGE 3 RISICOKAART ZUID-HOLLAND





TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 4. ECO-EFFECTSCAN

**Eco-effectscan
Johannahuis, Schouwweg 72
te Wassenaar**

**Opdrachtgever
Ontwikkelingscombinatie
De Schouw CV
te Maassluis**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Eco-effectscan
Johannahuis, Schouwweg 72
te Wassenaar**

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

**Opdrachtgever
Ontwikkelingscombinatie
De Schouw CV
te Maassluis**



Datum: 8 februari 2011
Rapportnr: 210243/AQT 301 FF/JW
Status: definitieve rapportage

COLOFON

Titel : *Eco-effectscan Johannahuis, Schouwweg 72 te Wassenaar*

Opdrachtgever : *Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV te Maasluis*

Projectteam

Projectmanager : dhr. ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : mw. C.E. van der Graaf MSc.
Auteur : mw. J. Wardenaar BSc.

Kwaliteitsborging : mw. C.E. van der Graaf MSc.

Projectnummer : **210243**



Aqua-Terra Nova is lid van het Netwerk Groene Bureaus, de branche organisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van groene adviesbureaus.

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Goedkeuring kwaliteitsborger
8 februari 2011	Definitief		

© 2011 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doelstelling	2
1.3	Methode en werkwijze.....	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PROJECTGEBIED	4
2.1	Beschrijving project	4
2.2	Beschrijving projectgebied	4
3	RESULTATEN ECO-EFFECTSCAN	7
3.1	Landelijk en provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk natuurbeleid	8
3.3	Beschermde wilde planten	9
3.4	Beschermde vogels	10
3.5	Beschermde zoogdieren	11
3.6	Beschermde amfibieën en reptielen.....	13
3.7	Beschermde vissen	13
3.8	Overige beschermde soorten.....	14
4	CONCLUSIES.....	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Beschermde natuurgebieden	15
4.3	Gemeentelijk natuurbeleid	15
4.4	Beschermde soorten	15
4.5	Maatregelen	15
5	AANBEVELINGEN TEN BEHOEVE VAN DE INRICHTING.....	17
5.1	Algemeen.....	17
5.2	Werken volgens een gedragscode of een ecologisch werkprotocol.....	17
5.3	Inrichting projectgebied	17
6	BRONVERMELDING	19
BIJLAGE 1	WETTELIJK KADER EN BELEIDSKADER	20
BIJLAGE 2	PROJECTGEBIED.....	23
BIJLAGE 3	INVENTARISATIELIJST	24
BIJLAGE 4	ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	26
BIJLAGE 5	NATUURBEHEERPLAN AMBITIEKAART.....	27
BIJLAGE 6	BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED.....	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens tot verbouwing van het voormalig Johannahuis aan de Schouwweg 72 te Wassenaar. Voor dit project dienen onder andere de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen op de aanwezige flora en fauna te worden weergegeven. In dit kader is de onderhavige Eco-effectscan door Aqua-Terra Nova BV in opdracht van Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV uitgevoerd.

1.2 Doelstelling

De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project in strijd zou kunnen zijn met de natuurwetgeving. Deze natuurwetgeving betreft de:

- Flora- en faunawet voor beschermde soorten.
- Natuurbeschermingswet voor beschermde natuurgebieden.
- Nota Ruimte voor het planologisch veiligstellen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) via de Wet Ruimtelijke Ordening.

Een samenvatting van de natuurwetgeving en het beleid omtrent de EHS staat in Bijlage 1.

1.3 Methode en werkwijze

De Eco-effectscan is een risicoanalyse welke bestaat uit 5 stappen:

Stap 1: Inventarisatie activiteiten

Als eerste wordt onderzocht welke activiteiten er in het projectgebied voorgenomen zijn aan de hand van door de opdrachtgever verstrekte informatie. Hieruit worden de effecten op natuurgebieden (stap 2) en soorten (stap 3) gedestilleerd.

Stap 2: Inventarisatie beschermde gebieden

Met behulp van kaartmateriaal en informatie van gebiedsbeherende organisaties wordt geïnterviewd welke beschermde natuurgebieden er rond het projectgebied liggen.

Stap 3: Inventarisatie beschermde soorten

Tijdens een locatiebezoek aan het projectgebied zijn de aanwezige biotopen geïnterviewd en zijn de aanwezige soorten planten en dieren en hun sporen genoteerd. In combinatie met een literatuurstudie aan de hand van verspreidingsatlassen, naslagwerken en informatie van derden, is een indruk verkregen van de biotopen en mogelijke aanwezigheid van dieren- en plantensoorten. Daarnaast wordt ook functionaliteit van het projectgebied voor de soort achterhaald. Aan de hand hiervan is een inventarisatielijst opgesteld. In deze lijst zijn ook soorten aangegeven die potentieel in de omgeving voor kunnen komen.

Stap 4: Toetsing aan beschermde natuurgebieden

Aan de hand van de geplande activiteiten (stap 1) en de ligging van het natuurgebied (stap 2) wordt getoetst of het project effect kan hebben op doelstellingen van beschermde natuurgebieden. In gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn dit de *instandhoudingsdoelstellingen* en in EHS-gebieden de *wezenlijke kenmerken en waarden*. Hierbij wordt rekening gehouden met de externe werking van de wetgeving.

De toetsing leidt tot één van de volgende adviezen:

1. Het project heeft geen effect op beschermde natuurgebieden.
2. Er is een nadere toetsing nodig. Voor gebieden die beschermd worden volgens de Natuurbeschermingswet is dit de zogenaamde 'Habitattoets' of 'Passende beoordeling' en voor EHS-gebieden is dit de 'Nee tenzij'-toets.

Stap 5: Toetsing aan beschermde soorten

De effecten (stap 1) worden per soortgroep (stap 3) getoetst aan de artikelen 8 t/m 13 uit de Flora- en faunawet (zie bijlage 1), waarna een advies wordt opgesteld. Getoetst wordt of het project een effect heeft op de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten en of de gunstige staat van instandhouding in het geding komt.

Indien het project leidt tot overtredingen van deze artikelen, kan het advies uit de volgende onderdelen bestaan:

1. Door eenvoudige maatregelen te nemen wordt overtreding van de wet voorkomen.
2. Er is nader onderzoek nodig naar een beschermde soort(groep) of de te treffen maatregelen.
3. Er is een ontheffing nodig en er dienen maatregelen getroffen te worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden het project en de locatie beschreven. De resultaten van de inventarisatie en de te verwachten effecten worden in hoofdstuk 3 beschreven. Tevens wordt hier aangegeven welke maatregelen wenselijk of noodzakelijk zijn om eventuele negatieve gevolgen te minimaliseren. Uiteindelijk worden in hoofdstuk 4 de conclusies en in hoofdstuk 5 de aanbevelingen gegeven. De bronvermelding is in de tekst door middel van een nummer tussen haakjes aangegeven, wat naar het desbetreffende nummer in de bronnenlijst (laatste hoofdstuk) verwijst.

Tot slot volgen de bijlagen. In de bijlagen wordt de natuurwetgeving toegelicht en zijn kaarten van het kilometerhok en situatieschetsen van het project opgenomen. Daarnaast is er een inventarisatielijst opgenomen met de resultaten van het locatiebezoek en de literatuurstudie.

In dit onderzoek is op een adequate en zorgvuldige wijze getracht om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de potentieel aanwezige beschermde planten en diersoorten en om alle effecten in beeld te brengen die het project op deze soorten kan hebben. Niettemin kunnen aan dit onderzoek geen rechten worden ontleend. Indien in de loop van het proces blijkt dat er andere dan de genoemde beschermde soorten in het projectgebied voorkomen of andere dan de genoemde effecten aan de orde komen, zullen hiertoe adequate maatregelen moeten worden genomen.

2 PROJECTGEBIED

2.1 Beschrijving project

Deze projectomschrijving is opgesteld aan de hand van de aangeleverde plattegronden en overzichtkaarten en de mondeling door de opdrachtgever verstrekte informatie.

Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV is voornemens tot verbouwing van het voormalig Johannahuis aan de Schouwweg 72 te Wassenaar. Het hoofdgebouw zal worden gerenoveerd en er zal een uitbreiding van de balkons aan de buitenzijde plaatsvinden. Het dak zal geïsoleerd worden vanuit de binnenkant, hierbij zullen de dakpannen eraf gehaald worden en later teruggeplaatst worden. Ook wordt uitgebreid met een nieuwe opbouw in de binnentuin. De aanwezige opbouw zal worden gesloopt.

De aanbouw zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw pand met een aansluitende architectuur. Het grenst niet direct aan het hoofdgebouw maar zal verbonden worden door een sluis. Onder de nieuwbouw en de tuin zal een grote parkeerkelder worden gerealiseerd met hierboven een grondlaag ten behoeve van de tuin. Mogelijk wordt er een nieuwe watergang gegraven aan de zuidwest kant van het projectgebied, zodat er een 'grachtengordel' rondom het projectgebied ontstaat. De bestaande tuin zal gedeeltelijk opnieuw worden ingericht. Bij het noordelijk gedeelte rond de 'vijver' zullen de oude bomen (coniferen) behouden blijven. De struiken en bossages zullen worden gekapt en gerooid. De rest van de tuin zal aangepast worden: de bossages worden verwijderd en de inrichting zal worden 'zoals het vroeger was'. Dit houdt 'open' gebied in; grasland waarop nieuwe paden aangelegd zullen worden. Zie **bijlage 2** voor de ligging van het projectgebied. Het project betreft een ruimtelijke ingreep.

De volgende activiteiten kunnen worden benoemd:

- Zand opbrengen
- Graven
- Kappen bomen en struiken
- Slopen van de aanbouw
- Bouwen nieuwe aanbouw
- Renovatie hoofdgebouw
- Aanleg ondergrondse parkeergarage
- Gebruik: woningen

2.2 Beschrijving projectgebied

2.2.1 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Schouwweg 72 te Wassenaar. Dit ligt in 'Oud Wassenaar', tussen de Rijkstraatweg (N44) en de Groot Haessebroekseweg. Het gebouw maakt onderdeel uit van de landgoederenzone in Wassenaar. Het is een vrijstaand huis aan de rand van de bebouwde kom. Langs de Schouwweg is een bomenrij aanwezig. Op ca 1 km ten noordwesten van het projectgebied beginnen de duinen van Kijfhoek. Ten zuiden van Wassenaar en ten noorden van Voorschoten/Leidschendam ligt de Duivenvoordse- / Veenzijdse polder.

2.2.2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 1,7 ha. Het is voor ca. 50% verhard en 50% onverhard. Het pand betreft een rijksmonument met een aanbouw uit de jaren '80. Het hoofdgebouw bestaat uit een souterrain, een begane grond en twee verdiepingen. Het gebouw heeft bakstenen gevels zonder spouwgevels, met houten gevelplaten op de bovenste verdieping. Het schuine pannendak heeft een overstek

De aanbouw heeft een vergelijkbare opbouw als het hoofdgebouw. In de muren zijn spouwgevels waargenomen. Er zijn gevels aanwezig in de overstek bij de regenpijp.

Van noord naar oost loopt een watergang, met hierop een watergang in verbinding met voorgaande, welke van oost naar zuid loopt. Beide watergangen zijn aan beide zijdes onbeschoeid en zijn tussen de 4 en 5 meter breed. Het water is matig helder en er was ten tijde van het locatiebezoek (afgestorven) oevervegetatie aanwezig. Ook waren ten tijde van locatiebezoek de beide watergangen net geschoond. Aan de noordwestzijde is een ondiepe stilstaande 'vijver' met flauwe onbeschoeide oevers aanwezig, die via duikers met de omliggende watergangen verbonden is. Aan de westzijde van het projectgebied is een verhard parkeerterrein aanwezig, waarlangs verlichting is geplaatst. Dit betreft lantaarnpalen met een spot eronder vast gemaakt.

De omliggende tuin betreft aan de noordwestzijde bos, wat gekenmerkt kan worden als park-stinzenbos. Aan de zuidoostzijde van de tuin betreft de biotoop vochtig grasland, met hierop diverse bossages. In één van de bossages staat een ooievaarbroedpaal.



Foto 1: Het oude Johannahuis vanaf de zuidoost zijde gefotografeerd.



Foto 2: De entree rechts en het hoofdgebouw links.



Foto 3: De aanbouw aan de westzijde van het projectgebied.



Foto 4: De watergang van noord naar oost lopend.



Foto 5: De watergang van oost naar zuid lopend.



Foto 6: Verwilde binnentuin



Foto 7: De 'vijver' aan de Schouwweg, omringd door de monumentale muur.



Foto 8: De aanwezige opbouw, welke gesloopt wordt en waar een nieuwe voor in de plaats komt.

3 RESULTATEN ECO-EFFECTSCAN

3.1 Landelijk en provinciaal beleid

3.1.1 Aanwezige natuurgebieden

De locatie maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied of Natuurbeschermingsgebied. Wel ligt het in de omgeving van een Natura 2000 gebied, op 1 km ten noorden / noordwesten van het projectgebied ligt Meijendel en Berkheide. Het projectgebied maakt het onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een kaart met de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving van het projectgebied staat in **bijlage 4**. Het projectgebied bevindt zich in de landgoederenzone Den Haag – Wassenaar en heeft de naam Wiltzangk⁽²⁰⁾. Wassenaar is ook onderdeel van de Rijksbufferzone.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in het Natuurbeleidsplan geïntroduceerd. In de Nota Ruimte is het beleid van de EHS overgenomen. De provincie heeft dit geïntegreerd in de provinciale verordeningen, waaruit het beleid van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur volgt. De doelstellingen van het PEHS-gebied zijn uitgewerkt in het Natuurbeheerplan Zuid-Holland⁽²⁹⁾ en in de aanwijzingsbesluiten voor de Natura 2000-gebieden. Van het Natuurbeheerplan zijn twee natuurbeheertypes in en rond het projectgebied aanwezig, zie **bijlage 5**:

N16.02 Vochtig bos met productie

Het merendeel van het projectgebied langs de Schouwweg valt onder dit beheertype. Het beheertype bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door soorten als populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Dit bostype levert een belangrijke bijdrage aan de houtvoorziening door de goede groei van diverse gewilde (hardhout) loofboomsoorten.

De diversiteit is laag tot matig hoog. Vooral soorten van oudere, meer ontwikkelde bosgroeiplaatsen ontbreken vaak nog, terwijl makkelijk koloniserende sporenplanten en vogels al aanwezig zijn. Door snelle groei en sterfte kan binnen afzienbare tijd een gevarieerde bosstructuur ontstaan, met veel dood hout en een weelderige struiklaag en bodemvegetatie. Populier kan een belangrijke bijdrage leveren aan snelle bosontwikkeling en de productie van aanzienlijke hoeveelheden zaaghout en (dik) dood hout. De ondergroei bij populier wordt echter vaak (nog) gedomineerd door ruigtekruiden zoals grote brandnetel. Ook in door andere boomsoorten gedomineerde bossen treedt regelmatig verruiging op in grotere open plekken. Dit kan de verjonging van gewenste boom- en struiksoorten belemmeren. Kleinschalige kap en aanplant wanneer zaadbronnen van gewenste soorten nog ontbreken kan de productie en samenstelling bevorderen.

N00.01 Om te vormen / uitwerking o.b.v. vigerend natuurgebiedsplan

Een klein gedeelte van het gebied valt onder beheertype "om te vormen". De doelen hiervoor dienen nog vast gesteld te worden.

De ambitiekaart geeft aan welke ambities voor het gebied gelden, zie **bijlage 5**.

Rijksbufferzone

Het gehele Wassenaars grondgebied maakt uit van de Rijksbufferzone Den Haag – Leiden - Zoetermeer. Deze bufferfunctie dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. In de "Nota Ruimte" wordt aangekondigd dat de bufferzone zal worden omgedoopt in 'grootschalige regionaal groengebied', waarin het accent ligt op de (dag)recreatieve functie voor het stedelijk netwerk waar het gebied deel van uitmaakt. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of versterkt.^(24 deelgeb. 3)

3.1.2 Effecten

Uit de kaart van bijlage 5 blijkt dat de ambitie voor het beheertype "vochtig bos met productie" is. Het deel ten noorden van de vijver valt hieronder en voldoet hieraan. Rondom de vijver wordt gesnoeid en coniferen die in slechte staat verkeren, heesters en ander struikgewas worden gekapt. Ten noorden van de vijver worden de meeste bomen behouden⁽²⁵⁾.

Op de rest van het projectgebied zullen bossages geheel gekapt worden. Er komt geen nieuwe aanplant voor terug, er wordt een "open gebied" in de tuin gerealiseerd.

Er gaat geen oppervlakte van de tuin verloren, wel komt er een ondergrondse kelder onder de tuin. Hier wordt een meter grond op aangebracht. Mogelijk effect is dat er geen bomen meer kunnen groeien (in verband met diepgang wortels). Aantasting kwaliteit is er niet, aangezien het

productiehout betreft. Dit mag gekapt worden. De ambitie voor de tuin is echter niet om bomen terug te planten, waardoor het oppervlak van productiehout iets zal afnemen naar aanleiding van dit project.

Het project heeft geen effect op de Rijksbufferzone. Het oppervlak van de bebouwing zal niet uitgebreid worden. De landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van de omgeving en het projectgebied zullen gelijk blijven.

Tabel 1: Effecten beschermde natuurgebieden

Natuurgebied	Aanwijzing voor	Activiteit en effect	Wet
Landgoederenzone	Rijksbufferzone	-	Verordening Ruimte ⁽²⁷⁾
Wiltzangk	N16.02	Afname productiebos door kap en geen nieuwe aanplant	EHS

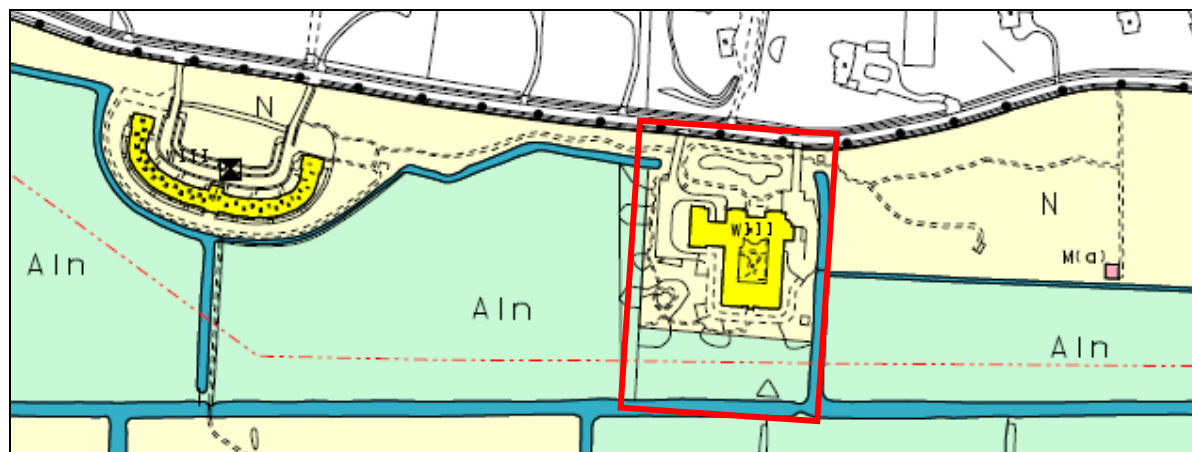
3.1.3 Toetsing beschermde natuurgebieden

Het grootste gedeelte van het projectgebied valt onder vochtig bos met productie. Aangezien de bossages en bomen gekapt zullen worden en hiervoor geen bomen of struiken terug voor worden geplant, wordt aangeraden met de gemeente in overleg te gaan. De gemeente zal hierna bij de provincie een ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte moeten aanvragen. De inrichting van de tuin sluit niet geheel aan bij de ambitie voor de EHS en het project heeft hiermee effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Aangeraden wordt de EHS op te nemen in het bestemmingsplan van de gemeente. Het noordelijk deel kan vervolgens beheerd worden als N16.02.

3.2 Gemeentelijk natuurbeleid

3.2.1 Bestemmingsplan

Wassenaar heeft een "bestemmingsplan landelijk gebied". Hiervan zijn kaarten opgenomen in **bijlage 6**. Op deze kaart is te zien dat het projectgebied gedeeltelijk de bestemming "woondoeleinde III" heeft. Een deel van de tuin, direct om het huis gelegen, heeft de bestemming "natuurgebied". Het zuidelijk gelegen deel van de tuin (het gedeelte: grasveld) valt onder "agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden". Zie figuur 1 hieronder.



Figuur 1: de bestemmingen binnen het projectgebied.

N= natuurgebied ALN= gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik WIII= woondoeleinde III
 = projectgebied

Natuurgebied

De bestemming is opgenomen voor gebieden met een hoge natuurwaarde, nagenoeg overal vergezeld door hoge cultuurhistorische waarde. Bij de opzet van het plan is bewust gekozen voor een gebiedsbestemming en geen afzonderlijke bestemming voor nader te onderscheiden gebieden. Het duingebied, de gronden die onderdeel uitmaken van landgoederen en buitenplaatsen en de (hakhout)bossen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming komen een aantal detailbestemmingen voor, waarvoor op de kaart binnen de bestemming bebouwingsvlakken en in de voorschriften specifieke bepalingen zijn opgenomen. Nader omschreven ontwikkelingen buiten de bebouwingsvlakken bij deze bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling waardoor een nadere belangenafweging mogelijk is en zonodig, ter bescherming van de aanwezige waarden, nadere voorwaarden kunnen worden gesteld.

Een belangrijk onderdeel van de bescherming van de natuur- en cultuurhistorische waarden wordt gevonden in het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik

De gronden met een agrarisch gebruik zijn ondergebracht in een tweetal (gebieds-) bestemmingen waarbij naast de agrarische functie ook de voorkomende waarden in landschappelijk, natuurwetenschappelijk of cultuurhistorisch opzicht een planologische bescherming is geboden. Bescherming van de aanwezige waarden geschiedt mede door de bebouwingsmogelijkheden beperkt te houden en door het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Voor de onderscheiden bestemmingen en de daarbinnen voorkomende deelgebieden is de karakteristiek en het daarbij te voeren beleid aangegeven.

Figuur 2: toelichting bestemmingen binnen het projectgebied.

Natuurgebied = N, Gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik = Aln

In de voorschriften Bestemmingsplan Landelijk Gebied^(24 RVSvoorschriften) staan de hoofdlijnen van het beleid besproken, opgedeeld in hoofdstukken duingebied, habitatrichtlijngebied, landgoederen en zeekleigebied. Dan volgen de bouwvoorschriften, gebruiksbepalingen en de aanlegvergunningen. Hierin worden verbodsbepalingen besproken, onder andere de volgende:

1. het aanleggen van waterlopen die de waterstand kunnen beïnvloeden,
2. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen buiten de bouwvlakken van woningen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur
3. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden.

3.2.2 Effecten

Een deel van “natuurgebied” aan de noordkant zal heringericht worden. Aan de zuidkant met de bestemming ‘gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik’ worden alle bossages gekapt en hier zal ‘open’ gebied voor in de plaats komen.

Bovenstaande verbodsbepalingen kunnen mogelijk overtreden worden door de daarna genoemde activiteit:

1. nieuwe watergang gegraven
2. aanleg nieuwe leidingen
3. aanleg ondergrondse parkeergarage, waarbij graafwerkzaamheden plaatsvinden.

3.2.3 Toetsing gemeentelijk natuurbeleid

Het project en de plannen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan landelijk gebied Wassenaar, zoals hierboven besproken. Aangeraden wordt in overleg te gaan met de gemeente. Ook dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente.

3.3 Beschermde wilde planten

3.3.1 Aanwezige soorten

De resultaten van de inventarisatie en de literatuurstudie staan in bijlage 3. Door derden zijn er in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg geen soorten van deze soortgroep gezien. Het locatiebezoek was gedurende de winter, hierbij zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het projectgebied kan opgedeeld worden in twee biotopen, namelijk vochtig grasland en parkstintzenbos. Wanneer naar de biotoop gekeken wordt kunnen van tabel 1 van de Flora- en faunawet potentieel akkerklokje en gewone vogelmelk op het projectgebied voorkomen. Van tabel 2 van de Flora- en faunawet kunnen potentieel daslook, grote keverorchis, rapunzelklokje en stengelloze sleutelbloem voorkomen op het projectgebied.

De binnentuin is verwilderd en begroeid met struikgewas in de vorm van braam, klimop, heester, kornoelje en rododendron.

3.3.2 Effecten

Wanneer de tuin heringericht wordt kunnen de potentieel aanwezige soorten beschadigd of bedolven worden. Als gevolg van de werkzaamheden verdwijnt er aan de noordkant van het projectgebied geen oppervlakte bosgebied. Wel zullen er werkzaamheden in het bos plaatsvinden waardoor de potentieel aanwezige plantsoorten bedolven, vergraven of vertrapt kunnen worden. Het betreft een tijdelijk effect van beschadiging van de bossoorten. Het vochtige grasland met bossages zal opnieuw ingericht worden. De bossages worden gekapt en hier zal 'open gebied' voor in de plaats komen.

Tabel 2: effecten op beschermde soorten

Soort	Wet*	Functie en effect	Kwetsbare periode
Bossoorten: gewone vogelmelk	FF 1	beschadiging standplaats, vergraven, bedolven (art 8)	Groeiseizoen voor de zaadzetting (bloei: mei, juni)
Bossoorten: daslook, grote keverorchis, rapunzelklokje, stengelloze sleutelbloem	FF2	beschadiging standplaats, vergraven, bedolven (art 8)	Groeiseizoen voor de zaadzetting (bloei: maart t/m juni)
Vochtig grasland soorten: gewone vogelmelk, akkerklokje	FF 1	Beschadiging standplaats (art 8)	Groeiseizoen voor de zaadzetting (bloei: mei, juni en juni t/m aug)
Vochtig grasland soorten: rapunzelklokje, gevlekte orchis.	FF 2	beschadiging standplaats (art 8)	Groeiseizoen voor de zaadzetting (bloei: april, mei en mei t/m aug en jun, jul)

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage II of IV

3.3.3 Maatregelen

De potentieel aanwezige daslook is een stinsenplant, die alleen in het natuurlijke verspreidingsgebied en op de landgoederen waar de soort oorspronkelijk is aangeplant beschermd wordt. Dat is hier het geval.

De potentieel aanwezige grote keverorchis, rapunzelklokje, stengelloze sleutelbloem en gevlekte orchis vallen onder de bescherming van tabel 2 van de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of deze soorten in het projectgebied voorkomen wordt een nadere inventarisatie op planten aangeraden.

Voor werkzaamheden waarbij de standplaats beschadigd wordt (art 8) is een ontheffing nodig, tenzij aantoonbaar in overeenstemming met de gedragscode gewerkt wordt. De inhoud van de gedragscode moet worden opgenomen in de eigen werkprotocollen.

Als voorbeeld kunnen de onderstaande goedgekeurde gedragscodes geraadpleegd worden:

- Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector,
- Gedragscode zorgvuldig bosbeheer,
- Gedragscode Recreatie.

3.4 Beschermde vogels

3.4.1 Aanwezige soorten

De resultaten van de inventarisatie en de literatuurstudie staan in bijlage 3. Door derden en gedurende het locatiebezoek zijn in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg in totaal zeven beschermde soorten waargenomen⁽¹⁰⁺¹⁹⁾ waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar welke wel meer aandacht behoeven (categorie 5). Dit betreft de zwarte kraai, pimpelmees, koolmees, spreeuw, grote bonte specht, boomklever en boomkruiper. Door derden en gedurende het locatiebezoek zijn in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg drie beschermde soorten waargenomen⁽¹⁰⁺¹⁹⁾ waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Dit zijn sperwer, buizerd en ooievaar. Ook voor soorten welke aan gebouwen gebonden zijn kan het projectgebied potentieel geschikt zijn. Dit zijn onder andere de soorten huismus en gierzwaluw, waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Tijdens locatiebezoek zijn oude dikkere bomen vooral in het bosgedeelte langs de 'vijver' en de Schouwweg waargenomen. De bomen op het projectgebied zijn er over het algemeen vrij dun en

jong. Er staat o.a. zomereik, haagbeuk, zwarte els, tamme kastanje en berk. Er zijn geen hollen waargenomen in deze bomen.

De bossages kunnen geschikt zijn voor de struweelsoorten zoals koolmees, pimpelmees en spreeuw (categorie 5). In één van de bossages is een ooievaarsbroedpaal aanwezig. Onbekend is of deze ook daadwerkelijk wordt gebruikt. In de bossages worden geen nesten van jaarrond beschermde soorten verwacht.

Op het open grasland gedeelte worden geen broedende weidevogels verwacht. Het bos ligt te dicht bij om geschikt broedgebied te zijn.

In de bomen aan de noordkant van het projectgebied zouden jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld roofvogels kunnen zijn. Er zijn echter geen oude nesten waargenomen.

De watergang is geschikt broedgebied voor watervogels.

3.4.2 Effecten

De werkzaamheden kunnen verstorend zijn voor broedende vogels: watervogels, bos- en struweelsoorten. Als gevolg van het project neemt het leef- en broedgebied voor struweelsoorten licht af aangezien de bossages gekapt zullen worden.

De bomen aan de noordkant van het projectgebied in het bos, ten noorden van de vijver zullen niet gekapt worden. Om de vijver heen wordt gesnoeid en slechte, zieke bomen worden gekapt. Voor bossoorten kan verstoring optreden bij deze werkzaamheden.

Voor de potentieel aanwezige gierzwaluw en huismus kan een negatief effect optreden in de vorm van verstoringen en verlies nestplaats, wanneer het dak geïsoleerd wordt. Indien de ooievaar broedt op het projectgebied, kan ook een negatief effect optreden in de vorm van verstoringen.

Tabel 3: effecten op beschermde soorten

Soort	Wet*	Functie en effect	Kwetsbare periode
Gierzwaluw, huismus	FF cat 2	Verstoring en beschadiging nestgelegenheid (art 11)	Broedseizoen 15 maart t/m 15 jul
Ooievaar	FF cat 3	verstoring nest tijdens werk (art 11)	Broedseizoen 15 maart t/m eind aug
Struweelsoorten: spreeuw, pimpelmees, koolmees	FF cat 5	beschadiging nestgelegenheid (art 11)	Broedseizoen 15 maart t/m 15 jul
Bos soorten: zwarte kraai, grote bonte specht, boomklever en boomkruiper	FF cat 5	verlies biotoop door kappen bos en verstoring nest tijdens werk (art 11)	Broedseizoen 15 maart t/m 15 jul
Watervogels	FF	verstoring nest tijdens werk (art 11)	Broedseizoen 15 maart t/m 15 jul

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage II of IV

3.4.3 Maatregelen

Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd in de Flora- en faunawet en mogen niet verstoord worden tijdens het broeden (art 11). Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat verstoring gemakkelijk voorkomen kan worden door de werkzaamheden uit te stellen. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, aangezien verstoring van broedende vogels anders niet voorkomen kan worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli.

De nesten van categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd en mogen zonder aanvullende maatregelen te treffen niet verwijderd worden. Om te achterhalen of de ooievaar, gierzwaluw en huismus in het projectgebied broeden, wordt een vogelinventarisatie aangeraden. Gierzwaluwen en huismussen broeden vooral onder daken van oude gebouwen en kunnen dus in het hoofdgebouw verwacht worden. De ooievaar kan alleen verwacht worden op de ooievaarsbroedpaal of op de schoorsteen. Aangeraden wordt de broedpaal terug te plaatsen in de nieuwe tuin.

3.5 Beschermde zoogdieren

3.5.1 Aanwezige soorten

De resultaten van de inventarisatie en de literatuurstudie staan in bijlage 3. Door derden zijn er in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg twee soorten van deze soortgroep gezien⁽¹⁰⁾, namelijk egel en eekhoorn. Eekhoorns bouwen nesten in bomen. Gedurende locatiebezoek zijn geen nesten van eekhoorns waargenomen, de eekhoorn wordt niet verwacht te nestelen in één van de aanwezige bomen. De eekhoorn kan mogelijk het projectgebied gebruiken om te foerageren.

Van de mol zijn sporen waargenomen (molshopen) en sporen van muizen (holletjes en aangeknaagd gras). De te verwachte muizensoorten in betreffend biotoop zijn veldmuis, huisspitsmuis, dwergspitsmuis en bosmuis. De zwaardere beschermde soorten waterspitsmuis en noordse woelmuis worden hier niet verwacht, deze hebben een ander verspreidingsgebied en biotoop.

Daarnaast vormt het projectgebied een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdieren, zoals konijn, haas en een vos kan sporadisch passeren over het gebied.

Verblijfplaatsen van deze soorten worden niet verwacht in het projectgebied.

De steenmarter wordt niet verwacht aan de westkant van het land, de boomarter heeft grote hopen in bomen nodig om een nest te hebben. Dat is niet waargenomen; beide soorten worden niet op het projectgebied verwacht.

Door derden zijn in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg vleermuizen waargenomen⁽¹³⁾. Baardvleermuis, watervleermuis, franjestaart, gewone grootvleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis kunnen in de omgeving voorkomen⁽¹³⁾. Hiervan zijn rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, franjestaart en (gedeeltelijk) de gewone grootvleermuis boombewonende soorten. Zij verblijven in boomholtes en achter losse schors. Tijdens het locatiebezoek zijn er geen bomen met boomholtes waargenomen, wel bomen met losse schors (bij de oude bomen langs de 'vijver' aan de Schouwweg). De andere soorten zijn gebouwbewonende soorten. Deze kunnen in spleten en gaten van het hoofdgebouw of de aanbouw verblijven, in de spouwmuur van de aanbouw of onder dakpannen van beide gebouwen. De bomenrij langs de Schouwweg kan mogelijk als vliegroute gebruikt worden, tussen duinen en polder. Ook de watergangen in de omgeving kunnen hiervoor gebruikt worden. De watergangen en de weilanden aan de zuidkant kunnen als foerageergebied gebruikt worden.



Foto 9: Hoofdgebouw: ventilatiegaten en roosters waar vleermuis eventueel door kan kruipen



Foto 10: Ventilatierooster en loshangende planken waar vleermuizen weg kunnen kruipen.

3.5.2 Effecten

Bij het verwijderen van bossages en het vergraven van vochtig grasland kunnen verblijf- en schuilplekken van muizen, egel konijn en haas verloren gaan. Voor muizen en egel zal het leefgebied tijdelijk afnemen en verstoord worden en kunnen individuen beschadigd worden. Voor konijn en haas zullen de werkzaamheden verstoring betekenen, deze soorten kunnen echter weggelaten worden wanneer de werkzaamheden starten. Voor de eekhoorn zijn er geen effecten.

Tabel 4: effecten op beschermde soorten

Soort	Wet*	Functie en effect	Kwetsbare periode
Algemene muizen: bosmuis, veldmuis, huisspitsmuis, dwergspitsmuis	FF 1	verlies biotoop door vergraven grasland en kappen bossages (art 11)	Voortplanting en overwintering
Egel, mol, haas, konijn	FF 1	Verstoring en potentieel verlies verblijfplek (art 11)	Voortplanting en overwintering
Gebouwbewonende vleermuizen: baardvleermuis, gewone grootvleermuis, gewone dwergvleermuis	FF 3, HR IV	Verstoring en potentieel verlies verblijfplek (art 11)	Voortplanting en overwintering

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage II of IV

3.5.3 Maatregelen

De potentieel aanwezige zoogdieren (met uitzondering van eekhoorn en vleermuizen) vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. Voor verstoring (art 11) tijdens de werkzaamheden is geen ontheffing nodig, maar de zorgplicht (art 2) blijft wel van kracht. In het

kader van de zorgplicht wordt geadviseerd het te vergraven grasland vooraf aan de werkzaamheden te maaien en de bossages te rooien zodat muizen en andere soorten er wegtrekken. Dan wordt aangeraden een dag over te slaan, voor aan de graafwerkzaamheden wordt begonnen.

Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd. Met de sloop van de gebouwen en het rooien van bomen kunnen er potentieel vaste verblijfplekken (kraam-, zomer-, balts- of winterverblijf) verloren gaan, waarmee artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden wordt. Om te onderzoeken of er vaste verblijfplekken van gebouwbewonende vleermuizen in het projectgebied aanwezig zijn is een nader onderzoek nodig. Indien er vaste verblijfplekken aanwezig zijn, dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden om de functionaliteit te behouden en zal voor het project een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn.

3.6 Beschermde amfibieën en reptielen

3.6.1 Aanwezige soorten

De resultaten van de inventarisatie en de literatuurstudie staan in bijlage 3. Door derden zijn er in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg geen soorten van deze soortgroep gezien⁽¹⁰⁾, ook gedurende locatiebezoek is deze soortgroep niet waargenomen.

De watergangen, de 'vijver' en de bossages in de tuin vormen een geschikte biotoop voor algemeen voorkomende amfibieën, zoals gewone pad, kleine watersalamander, bruine en groene kikker. De oevers zijn allemaal uitklimbaar voor amfibieën en de 'vijver' kan als geschikt voortplantingswater dienen. De gewone pad en de kleine watersalamander bevinden zich buiten het voortplantingsseizoen en in de winter op het land. De zwaarder beschermde kamsalamander en rugstreeppad worden niet verwacht in het projectgebied. De duinen bij Meijndel behoren tot het verspreidingsgebied van de kamsalamander en rugstreeppad, dat op ongeveer een kilometer van het projectgebied ligt⁽¹¹⁾. Ook de zandhagedis heeft verspreidingsgebied in de duinen bij Meijndel. Om echter vanuit de duinen naar het projectgebied te komen, is voor amfibieën en reptielen als de kamsalamander en zandhagedis te ver en het biotoop bos waar zij doorheen moeten trekken om bij het projectgebied te komen is niet geschikt voor deze soorten. De rugstreeppad zou dit mogelijk wel kunnen, aangezien het een pioniersoort is. Het tussenliggende gebied is bos en villawijk. Dit is niet de geschikte landbiotoop, die uit zandige grond met hoge dynamiek bestaat⁽¹¹⁾. De verwachting is niet dat de rugstreeppad vanuit de duinen door een bos en villawijk naar het projectgebied trekt.

3.6.2 Effecten

Met de herindeling van de tuin en het rooien van de bossages en de ondergroei kunnen amfibieën tijdelijk verstoord worden indien de werkzaamheden tijdens het voortplantingsseizoen plaatsvinden. Verstoring kan bestaan uit het verwijderen van begroeiing ter plekke van overwinteringslocaties.

Tabel 5: effecten op beschermde soorten

Soort	Wet*	Functie en effect	Kwetsbare periode
Alg. amfibie: padden, kikkers, salamanders	FF 1	verstoring tijdens werk aan de tuin (noord) (art 11)	Voortplanting maart t/m juli Overwintering okt t/m feb

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage II of IV

3.6.3 Maatregelen

Algemeen voorkomende amfibieën, zoals gewone pad, kleine watersalamander, bruine en groene kikker, vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. Voor verstoring van vaste verblijfplekken (art 11) is geen ontheffing nodig, maar de zorgplicht blijft wel van toepassing. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd de bossages te rooien buiten de overwinteringsperiode.

3.7 Beschermde vissen

Aangezien er aan de bestaande watergangen geen werkzaamheden plaatsvinden, is deze soortgroep niet van toepassing.

3.8 Overige beschermde soorten

3.8.1 Aanwezige soorten

Binnen deze groep behoren onder andere insecten zoals dag- en nachtvlinders, kevers, sprinkhanen, libellen maar ook andere ongewervelde zoals kreeftachtige, en weekdieren. Door derden zijn er in het gebied Wassenaar omgeving Schouwweg geen soorten van deze soortgroep gezien⁽¹⁰⁾. Van de vlinders heeft geen van de beschermde soorten een verspreidingsgebied in het westen⁽¹⁷⁾. Ook is het aanwezige landschap niet het gewenste landschap van de beschermde soorten. Voor libellen zijn de vereiste waardplanten niet aanwezig. Er worden geen beschermde soorten van deze soortgroep verwacht.

3.8.2 Effecten/maatregelen

Effecten en maatregelen zijn niet aan de orde, omdat er geen beschermde soorten verwacht worden.

4 CONCLUSIES

4.1 Inleiding

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het projectgebied liggen. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de natuurwetgeving: de natuurbeschermingswet, EHS-beleid en de Flora- en faunawet. De conclusies van de toetsing worden hieronder weergegeven.

4.2 Beschermde natuurgebieden

Het grootste gedeelte van het projectgebied valt onder vochtig bos met productie. Aangezien de bossages en bomen gekapt zullen worden en hiervoor geen bomen of struiken terug voor worden geplant, wordt aangeraden met de gemeente in overleg te gaan. De gemeente zal hierna bij de provincie een ontheffing van de provinciale verordening moeten aanvragen. De inrichting van de tuin sluit niet geheel aan bij de ambitie voor de EHS en het project heeft hiermee effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Aangeraden wordt de EHS op te nemen in het bestemmingsplan van de gemeente. Het noordelijk deel kan vervolgens beheerd worden als N16.02.

4.3 Gemeentelijk natuurbeleid

Het project en de plannen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan landelijk gebied Wassenaar, zoals hierboven besproken. Aangeraden wordt in overleg te gaan met de gemeente. Ook dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente.

4.4 Beschermde soorten

De onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten uit hoofdstuk 3. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke beschermde soorten of soortgroepen op het projectgebied voorkomen of verwacht worden en of het project een effect op de functionaliteit van het leefgebied van deze soorten kan hebben. In de volgende paragraaf worden de eventueel benodigde maatregelen of vervolgacties uitgewerkt.

Tabel 6: Effecten beschermde soorten

Soort(groep)	Wet*	Aanwezig	Effect op functionaliteit
Wilde planten	FF1	Potentieel	beschadiging standplaats (art 8)
	FF2/3	Potentieel	beschadiging standplaats (art 8)
Broedvogels	FF cat 1 t/m 4	Potentieel	Broedseizoen 15 maart t/m 15 jul
	FF cat 5	Potentieel	Broedseizoen 15 maart t/m 15 jul
Zoogdieren	FF1	Potentieel	Verlies biotoop door vergraven grasland en kappen bossages (art 11)
Zoogdieren	FF2/3	Potentieel	Geen effect op functionaliteit
Vleermuizen	FF3	Potentieel	Verstoring en potentieel verlies verblijfplek (art 11)
Amfibieën	FF1	Potentieel	verstoring tijdens werk aan de tuin (noord) (art 11)
	FF2/3	Niet verwacht	n.v.t.
Reptielen	FF1/2/3	Niet verwacht	n.v.t.
Vissen	FF2/3	n.v.t.	n.v.t.
Insecten	FF1	Niet verwacht	n.v.t.
	FF2/3	Niet verwacht	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage II of IV

4.5 Maatregelen

In deze paragraaf wordt per (potentieel) aanwezige beschermde soort(groep) aangegeven wat de vervolgprocedure is. Dit betreft maatregelen, nader onderzoek of een ontheffingaanvraag.

4.5.1 Wilde planten

Daslook is een stinsenplant, die alleen in het natuurlijke verspreidingsgebied en op de landgoederen waar de soort oorspronkelijk is aangeplant beschermd wordt. Dat is hier het geval.

Grote keverorchis, rapunzelklokje, stengelloze sleutelbloem en gevlekte orchis vallen onder de bescherming van tabel 2 van de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of deze soorten in het projectgebied voorkomen wordt een nadere inventarisatie op planten aangeraden.

Voor werkzaamheden waarbij de standplaats beschadigd wordt (art 8) is een ontheffing nodig, tenzij aantoonbaar in overeenstemming met de gedragscode gewerkt wordt. De inhoud van de gedragscode moet worden opgenomen in de eigen werkprotocollen.

Als voorbeeld kunnen de onderstaande goedgekeurde gedragscodes geraadpleegd worden:

- Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector,
- Gedragscode zorgvuldig bosbeheer,
- Gedragscode Recreatie.

Maatregel: Planten inventarisatie in het projectgebied.

Maatregel: Werken volgens een gedragscode of een ontheffing aanvragen.

4.5.2 Vogels

Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd in de Flora- en faunawet en mogen niet verstoord worden tijdens het broeden (art 11). Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat verstoring gemakkelijk voorkomen kan worden door de werkzaamheden uit te stellen. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, aangezien verstoring van broedende vogels anders niet voorkomen kan worden.

De nesten van categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd en mogen zonder aanvullende maatregelen te treffen niet verwijderd worden. Om te achterhalen of de ooievaar en gierzwaluw in het projectgebied broeden, wordt een vogelinventarisatie aangeraden. Gierzwaluwen broeden vooral onder daken van oude gebouwen en kan dus in het hoofdgebouw verwacht worden. De ooievaar kan alleen verwacht worden op de ooievaarsbroedpaal.

Maatregel: Vogelinventarisatie uitvoeren voor gierzwaluw en huismus (ooievaar meenemen),

Maatregel: Buiten broedseizoen werken.

4.5.3 Zoogdieren

De potentieel aanwezige zoogdieren (met uitzondering van vleermuizen) vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. Voor verstoring (art 11) tijdens de werkzaamheden is geen ontheffing nodig, maar de zorgplicht (art 2) blijft wel van kracht. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd het te vergraven grasland vooraf aan de werkzaamheden te maaien en de bossages te rooien zodat muizen en andere soorten er wegtrekken en dan een dag over te slaan, voor de graafwerkzaamheden beginnen.

Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd. Met de sloop van de gebouwen en het rooien van bomen kunnen er potentieel vaste verblijfplekken (kraam-, zomer-, balts- of winterverblijf) verloren gaan, waarmee artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden wordt. Om te onderzoeken of er vaste verblijfplekken van gebouwbewonende vleermuizen in het projectgebied aanwezig zijn is een nader onderzoek nodig. Indien er vaste verblijfplekken aanwezig zijn, dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden om de functionaliteit te behouden en zal voor het project een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn.

Advies: Grasland voor de werkzaamheden maaien en bossage rooien, dan een dag wachten.

Maatregel: Vleermuisinventarisatie uitvoeren.

4.5.4 Amfibieën

Algemeen voorkomende amfibieën, zoals gewone pad, kleine watersalamander, bruine en groene kikker, vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. Voor verstoring van vaste verblijfplekken (art 11) is geen ontheffing nodig, maar de zorgplicht blijft wel van toepassing. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd de bossages te rooien buiten de overwinteringsperiode.

Advies: de bossages rooien buiten de overwinteringsperiode.

5 AANBEVELINGEN TEN BEHOEVE VAN DE INRICHTING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden ideeën gegeven om het projectgebied aantrekkelijker in te richten als verblijfgebied voor planten en dieren. Men is niet verplicht deze aanbevelingen over te nemen in het kader van de Flora- en faunawet of de Natuurbeschermingswet. De aanbevelingen dienen ter inspiratie om het projectgebied ecologisch interessant in te richten en aan te sluiten op natuur- en recreatiegebieden of ecologische verbindingzones in de omgeving.

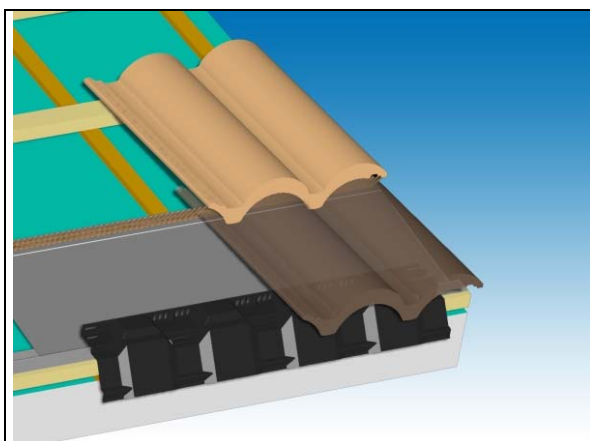
Aanbevolen wordt om, bij voorkeur drie maanden voor aanvang in overleg een ecologische deskundige de werkzaamheden te bespreken in verband met eventuele veranderingen op het terrein, of veranderingen in de wetgeving waarop geanticipeerd moet worden. U kunt ons bureau daarvoor benaderen.

5.2 Werken volgens een gedragscode of een ecologisch werkprotocol

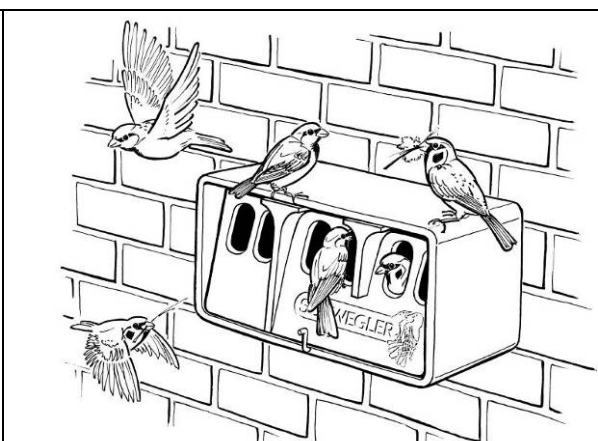
Geadviseerd wordt het project op basis van een goedgekeurde gedragscode uit te voeren. De 'Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector' is geschikt voor bouwprojecten. In de gedragscode wordt aangegeven hoe men tijdens de bouw op een verantwoorde manier rekening houdt met planten en dieren en bestaande natuurwaarden. Hierin wordt onder andere invulling gegeven aan de zorgplicht; artikel 2 uit de Flora- en faunawet. Er kan aantoonbaar gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode, door de maatregelen op te nemen in een ecologisch werkprotocol, dat op de bouwplaats aanwezig is en door de werknemers hierover voor te lichten. U kunt ons bureau hiervoor benaderen.

5.3 Inrichting projectgebied

Een belangrijke oorzaak van de achteruitgang van vogels, zoals de huismus, gierzwaluw en spreeuw, de laatste jaren is het gebrek aan nestgelegenheid. Daarom wordt aanbevolen om in het nieuwe gebouw broedgelegenheid voor vogels te creëren.



Figuur 3: mussenbehuizing vooraanzicht (bron 18)



Figuur 4: nestkast mussen (bron 26)



Figuur 5: mussen dakpan (bron 26)

Dit kan door middel van:

- een speciale "open" dakpannenrij op het dak of langs de randen (zie **figuur 3**),
- het aanbrengen van nestkasten (zie **figuur 4**),
- speciale dakpannen met ingegoten nestholtes (zie **figuur 5**).

5.3.1 Mussen

Een voorbeeld van een huismussenbehuizing onder een (open) dakpannenrij is de Vogelvide van Ingenieursbureau Comfortdak, die huismussen onderdak biedt zonder dat dit nadelige effecten heeft voor het dak. De vogelvide (zie **figuur 1**) is een voorziening aan de voet van het dak, bij de onderste rij dakpannen. Het ontwerp voldoet aan onderstaande eisen:

- past onder alle soorten pannen en op alle soorten pannendaken, zowel bestaande 'gordingkappen' - 'foliekappen' - 'scharnierkappen' en 'sporenkappen';
- het waarborgt een goede ventilatie van het dak;
- weert muizen en vogels op ongewenste plaatsen om vervuiling onder de dakbedekking tegen te gaan, terwijl de ventilatie onder het dak wordt bevorderd (Bouwbesluit 1992);
- eenvoudige oplossing die op een veilige manier door particulieren zelf is aan te brengen.

Andere manieren om de huismus te helpen is door de tuin zo in te richten, dat er het hele jaar door insecten en zaden te vinden zijn. Ook kan een dichte haag worden aangelegd waar vogels veilig kunnen schuilen. Op de webpagina van de vogelbescherming is een gratis folder te bestellen over een vogelvriendelijke tuininrichting: zie bron 18.

5.3.2 Gierzwaluwen

Voor gierzwaluwen zijn er speciale dakpannen en gevelstenen op de markt (zie **figuur 5, 6 en 7**). Deze nestkasten kunnen zowel zichtbaar als verborgen in een gebouw geïntegreerd worden. Aangezien gierzwaluwen veelal in groepen bij elkaar nestelen, dienen de voorzieningen groepsgewijs op de gebouwen geplaatst te worden. De voorzieningen dienen op minimaal 3 meter hoogte geplaatst te worden, omdat de vogels ruimte nodig hebben om uit te vliegen. De voorzieningen worden op een verticale wand of op een schuin dak met een helling van >30 graden geplaatst.



Figuur 6: inbouwsteen gierzwaluw ⁽³⁰⁾



Figuur 7: inbouwsteen gierzwaluw ⁽³⁰⁾

5.3.3 Ooievaar

Voor de Ooievaar wordt aangeraden de broedpaal te behouden en terug te zetten in een open gedeelte. Er zijn gedurende locatiebezoek Ooievaars waargenomen. De mogelijkheid bestaat dat de soort er gaat broeden (indien niet aanwezig).

6 BRONVERMELDING

Algemene natuur- en beleidsinformatie

1. 'Flora- en faunawet', Ministerie van LNV, Den Haag, 2002.
2. 'Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet', Staatscourant, Den Haag, 2 februari 2005.
3. 'Natuurbeschermingswet 1998', Ministerie van LNV, 1 oktober 2005.
4. 'Handreiking Flora- en faunawet', W.R.M. van Heusden & S.J. Vreugdenhil, Dienst landelijk gebied, oktober 2008.
5. 'Algemene handreiking Natuurbeschermingswet 1998', ministerie van LNV, www.minlnv.nl.
6. 'Handreiking Bestemmingsplan en Natuurwetgeving', Directie Natuur, Ministerie van LNV, www.minlnv.nl.
7. 'Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet', Dienst Regelingen, Ministerie van LNV, augustus 2009.
8. 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep', Dienst Regelingen, Den Haag, september 2009.

Algemene verspreidingsgegevens en verspreidingsatlassen

9. 'Protocol vleermuizen', Vakberaad vleermuizen, Netwerk Groene Bureaus, 5 maart 2010.
10. www.waarneming.nl
11. www.ravon.nl
12. 'De amfibieën en reptielen van Nederland', Creemers, R., Van Delft, J.C.W. RAVON, 2009
13. 'Werkatlas verspreiding zoogdieren in Zuid-Holland 2000-2008', K. Mostert en J. Willemsen, Stichting Zoogdierwerkgroep Zuid-Holland, Delft, december 2008.
14. 'Atlas van de Nederlandse Broedvogels', KNNV Uitgeverij, Utrecht, 2002.
15. www.zoogdiervereniging.nl
16. www.sovon.nl
17. <http://www.vlinderstichting.nl/vlinders.php?id=165>
18. www.vogelbescherming.nl

Locatie specifieke informatie en internetpagina's

19. Waarneming Aqua-Terra Nova tijdens het locatiebezoek ten behoeve van deze Eco-effectscan.
20. <http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=EHS>
21. www.google.nl
22. "Index Natuur en Landschap onderdeel natuurbeheertype", 11 februari 2009
23. gebruikte kaart bijlage 5: Natuurbeheerplan Zuid Holland 2011, krt 3 Ambitiekaart, 06-01-2011, te vinden op: <http://www.zuid-holland.nl/documentenverkenner.htm?Gr=Landbouw,%20tuinbouw%20en%20natuur&t1naam=Faanabeheer>
24. http://www.wassenaar.nl/plannen_en_projecten/bestemmingsplannen/geldende_bestemmingsplannen/bestemmingsplan_landelijk_gebied
25. Notitie SB4 Tuinontwerp 'Johannahuis te Wassenaar', Bureau voor historische tuinen, parken en landschappen, 2010
26. www.waveka.nl
27. "Ontwerp Verordening Ruimte", Provincie Zuid-Holland, Den Haag, Vastgesteld door gedeputeerde staten van Zuid Holland op 3 november.
28. http://www.zuid-holland.nl/overzicht_alle_themas/thema_ruimtelijke_ontwikkeling_wonen/visieopzuidholland.htm
29. Natuurbeheerplan: http://www.zuid-holland.nl/overzicht_alle_themas/thema_bodem_landelijkgebied/content_natuur/natuurbeheer.htm
30. www.vivara.nl

BIJLAGE 1 WETTELIJK KADER EN BELEIDSKADER

Vogel- en Habitatrichtlijn en Natura 2000

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient met de Europese wetgeving rekening te worden gehouden. Hiervan is met name de Vogel- en Habitatrichtlijn van belang. De Vogelrichtlijn heeft als doel alle in het wild levende vogels en hun leefomgeving, op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en beheren. De Habitatrichtlijn heeft als doel de biologische diversiteit in de Europese Unie in stand te houden. In de richtlijn worden enerzijds aangewezen natuurgebieden beschermd en anderzijds worden aangewezen soorten beschermd. De in deze richtlijn aangewezen beschermde gebieden worden ook wel de Natura 2000 gebieden genoemd. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk vormt de basis van het Europese biodiversiteitsbeleid. De Vogel- en Habitatrichtlijn is in de Nederlandse wetgeving opgenomen. De onderdelen over de gebiedsbescherming zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet en de onderdelen over de soortenbescherming zijn opgenomen in de Flora- en faunawet, zoals in de onderstaande paragrafen wordt toegelicht.

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. Deze 'Beschermde Natuurmonumenten' omvatten zowel particuliere als staatseigendommen. Op 1 oktober 2005 zijn ook de beschermde gebieden uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (ook wel Natura 2000 gebieden genoemd) erin opgenomen. Handelingen binnen de beschermde gebieden worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Handelingen of activiteiten in of rondom beschermde natuurgebieden, die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied, zijn verboden, tenzij de minister van ELI of de provincie een vergunning heeft verleend. Dit wordt het 'Nee tenzij' principe genoemd. Hierbij dient ook met invloeden van buiten het beschermde natuurgebied rekening te worden gehouden. Dit wordt de 'externe werking' van de Natuurbeschermingswet genoemd. Tot slot dient met de cumulatie van effecten van andere projecten of plannen rekening te worden gehouden.

De instandhoudingsdoelstellingen zijn opgenomen in het doelendocument van het Ministerie van ELI en het aanwijzingsbesluit van het desbetreffende natuurgebied. De instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor de instandhouding van leefgebieden, natuurlijke habitats en populaties in het wild levende plant- en diersoorten, zoals vereist door de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze natuurwaarden moeten in een gunstige staat van instandhouding gebracht of gehouden worden. Hierbij wordt zowel gedoeld op de kwaliteit van de habitats als de versterking van aangewezen soorten.

Flora- en faunawet

In 2002 is de nieuwe Flora- en faunawet in werking getreden. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet geldt voor de aangewezen beschermde soorten in heel Nederland, dus ook buiten de beschermde natuurgebieden. Bij het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten wordt het 'nee, tenzij principe' gehanteerd. Dit betekent dat potentieel schadelijke handelingen per definitie verboden zijn, tenzij er een groot maatschappelijk belang is of er bijzondere omstandigheden zijn. De schadelijke handelingen zijn opgenomen in de onderstaande verbodsbepalingen:

- Art 8: verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Art 9: verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daartoe opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Art 10: verbiedt het opzettelijk verontrusten van beschermde dieren.
- Art 11: verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren.
- Art 12: verbiedt het beschadigen, vernielen en uitnemen van eieren van beschermde dieren.
- Art 13: verbiedt planten of dieren dan wel eieren, nesten of producten van dieren, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, of onder zich te hebben.

Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex. Artikel 75 moeten worden aangevraagd. De doelstelling van de wet is om van de beschermde soorten in Nederland duurzame populaties in stand te houden. Hiertoe dient de 'gunstige staat van instandhouding' van de soort gewaarborgd te worden.

Indien het behoud van de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten gegarandeerd is, zo nodig door het treffen van mitigerende maatregelen, is er geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen. Indien er hiertoe mitigerende maatregelen nodig zijn, dient aantoonbaar volgens een ecologisch werkprotocol of een goedgekeurde gedragscode gewerkt te worden. Een ontheffing zal dan niet nodig zijn.

Ontheffing artikel 75

Er kan een ontheffing voor de verbodsbepalingen worden aangevraagd, indien het project geen negatief effect op de duurzame instandhouding van beschermde soorten heeft en mits het project een bij wet genoemd belang dient. Voor soorten, die beschermd worden in de Vogel- en Habitatrichtlijn, gelden alleen de belangen uit de desbetreffende richtlijn. De beschermde soorten zijn in drie verschillende tabellen opgenomen, namelijk tabel 1, 2 en 3. Voor activiteiten met een negatief effect op soorten uit tabel 3 zal bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig zijn. Bij soorten uit tabel 2 kan ook gebruik gemaakt worden van een gedragscode. Van alle inheemse vogelsoorten worden de vaste verblijfplekken gedurende het broedseizoen beschermd. Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat de verstoring voorkomen kan worden door de activiteiten buiten het broedseizoen uit te voeren. Van ca. 15 vogelsoorten (o.a. spechten, uilen en roofvogels) zijn de nesten jaarrond beschermd. Deze vogelsoorten zijn, in vijf categorieën, in de 'vogellijst' van het Ministerie van ELI opgenomen:

- Cat 1 zijn soorten waarvan de nesten jaarrond gebruikt worden, ook buiten het broedseizoen,
- Cat 2 zijn koloniebroeders, die zeer honkvast zijn aan de nestlocatie,
- Cat 3 zijn vogelsoorten, die zeer honkvast zijn en afhankelijk zijn van bebouwing,
- Cat 4 zijn vogelsoorten, die afhankelijk zijn van nesten van anderen omdat de zelf niet in staat zijn om een nest te bouwen,
- Cat 5 zijn vogelsoorten waarvan de nesten alleen jaarrond beschermd zijn, als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Voor verstoring van jaarrond beschermde vogelnesten kan alleen ontheffing worden aangevraagd, indien het project een belang uit de Vogelrichtlijn dient. Soorten uit tabel 1 vallen onder de vrijstellingsregeling, waarvoor een ontheffing niet nodig is. Voor alle (beschermde) soorten geldt daarnaast de algemene Zorgplicht. Jurisprudentie in het kader van de Flora- en faunawet heeft bepaald dat alleen een onderzoek naar de aanwezigheid van die beschermde soorten dient plaats te vinden, als aannemelijk is dat deze soorten in de betreffende omgeving voor kunnen komen. In dit onderzoek wordt onderzocht of er beschermde soorten in de onderzoekslocatie aanwezig zijn of verwacht kunnen worden.

Gedragscode

In de gedragscode beschrijft een organisatie, hoe tijdens werkzaamheden de schade aan beschermde dieren en planten wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt. De gedragscode moet aangeven hoe er in de praktijk "zorgvuldig wordt gehandeld". De gedragscode kan zelf worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister van ELI. Indien men aantoonbaar werkt volgens een goedgekeurde gedragscode hoeft men voor activiteiten in het leefgebied van soorten van tabel 2 geen ontheffing aan te vragen. Voor bestendig beheer en onderhoudswerkzaamheden in natuurbeheer, landbouw of bosbouw geldt de gedragscode ook voor soorten uit tabel 3, met uitzondering van de soorten die ook onder Bijlage IV van de Habitatrichtlijn vallen.

Zorgplicht

Bij elk project, op elke locatie en bij elke handeling of activiteit geldt naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bovendien de 'zorgplicht'. Een ieder (van de projectontwikkelaar die achter zijn bureau werkt aan de opzet van een nieuw project tot aan de uitvoerende mensen op de bouwlocatie) dient zó te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dieren- en plantensoorten geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in het Natuurbeleidsplan geïntroduceerd. In de Nota Ruimte is het beleid van de EHS overgenomen. In de EHS worden grote natuurkerngebieden, via ecologische verbindingzones, onderling tot een samenhangend netwerk verbonden. Dit netwerk bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer;
- robuuste verbindingen en grote wateren.

De juridische doorwerking van het rijksbeleid van de EHS wordt, in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, met behulp van de AMvB Ruimte geborgd. De provincie draagt zorg voor de realisatie van de EHS. Met de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (juli 2008) zijn de streekplannen komen te

vervallen. Deze worden vervangen door structuurvisies. Gemeentes dienen de EHS en ook de Natura 2000-gebieden en andere beschermde natuurgebieden op te nemen in een bestemmingsplan.

AMvB Ruimte (www.vrom.nl)

Over de EHS staat in de toelichting van de AMvB Ruimte het volgende:

De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de EHS vormen. De provincie moet in een verordening regels stellen aan bestemmingsplannen in de EHS. Voor de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd. De verordening moet, conform de Spelregels EHS, een regeling over compensatie bevatten die er tenminste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. De provinciale verordening moet er ook voor zorgen dat de gemeente dit in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoordt.

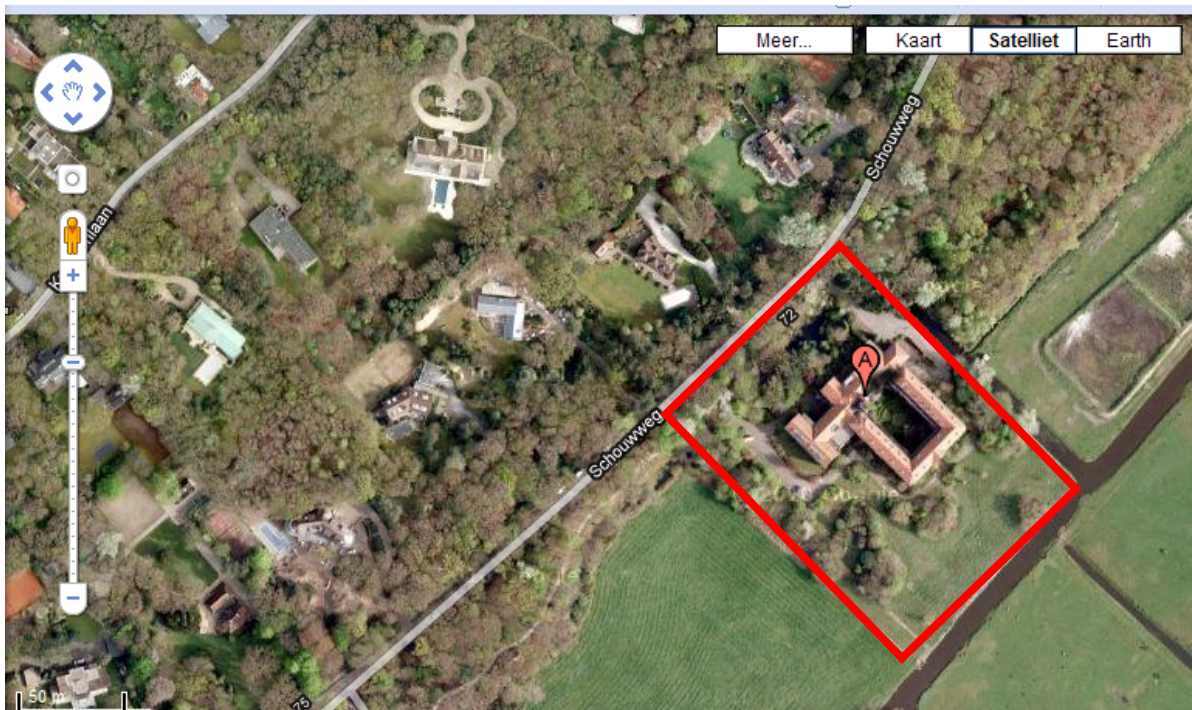
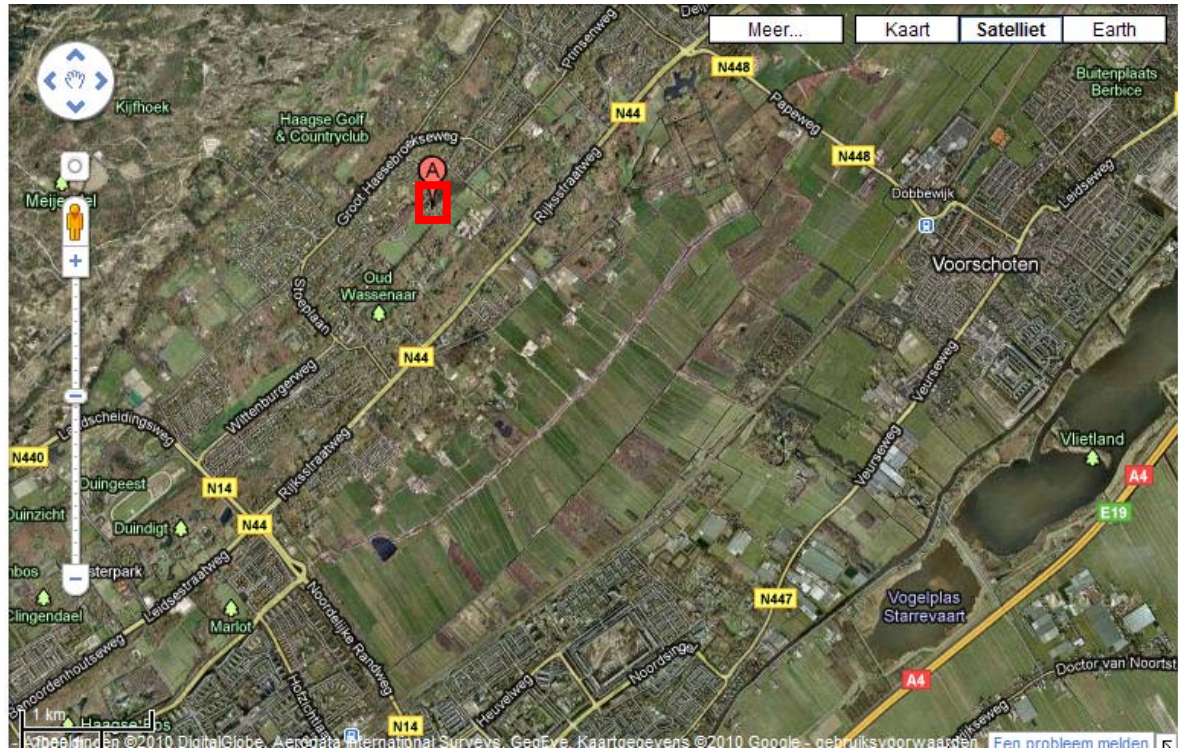
Natuurbeheerplan Zuid-Holland

Het natuurbeheerplan vormt een belangrijk instrument voor de realisering van het Rijks- en provinciaal natuur- en landschapsbeleid. Het plan geeft specifiek uitvoering aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur. De (bestaande en nieuwe) EHS wordt begrensd en de natuurdoelen worden aangegeven. Het natuurbeheerplan heeft geen bindende richtlijnen voor de burger, het heeft geen planologische consequenties voor bestemmingsplannen of voor bestaande gebruiksmogelijkheden.

BIJLAGE 2 PROJECTGEBIED

Bron ⁽²¹⁾

 = projectgebied bestaand



BIJLAGE 3 INVENTARISATIELIJST

Datum:	10-01'10 en 18-01-'10
Inventariseerder:	J. Wardenaar
Projectgebied:	Wassenaar Schouwweg 72
Weer:	zon, 0°C

Wilde planten:	wet	Jaar (bron)	Waarneming (locatie)
akkerklokje	FF 1	potentieel	Projectgebied
boerenwormkruid	-	ATN '11	Projectgebied
braam	-	ATN '11	Projectgebied
daslook	FF 2	potentieel	Projectgebied
gele kornoelje	-	ATN '11	Projectgebied
gevlekte orchis	FF 2	Potentieel	Projectgebied
gewone vogelmelk	FF 1	potentieel	Projectgebied
grote keverorchis	FF 2	potentieel	Projectgebied
hulst	-	ATN '11	Projectgebied
pinksterbloem	-	wrn '10/'11	Wassenaar, Rust en Vreugd
rapunzelklokje	FF 2	potentieel	Projectgebied
rhododendron	-	ATN '11	Projectgebied
roos	-	ATN '11	Projectgebied
smalle weegbree	-	ATN '11	Projectgebied
sneeuwbes	-	ATN '11	Projectgebied
stengelloze sleutelbloem	FF 2	potentieel	Projectgebied
taxus	-	ATN '11	Projectgebied
Vogels:	wet	Jaar (bron)	Waarneming (locatie)
boomklever	FF cat 5	wrn '10/'11	Wassenaar, Rust en Vreugd
boomkruiper	FF cat 5	wrn '10/'11	Wassenaar, Rust en Vreugd
buizerd	FF cat 4	ATN '11	Projectgebied
Gierzwaluw	FF cat 2	Potentieel	Projectgebied
grote bonte specht	FF cat 5	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
heggenmus	FF	ATN '11	Projectgebied
houdtuif	FF	ATN '11	Projectgebied
houtsnip	FF	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
Huismus	FF cat 2, RL	Potentieel	Projectgebied
kauw	FF	ATN '11	Projectgebied
koolmees	FF cat 5	ATN '11	Projectgebied
kruisbek	FF	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
meerkoet	FF	ATN '11	Projectgebied
merel	FF	ATN '11	Projectgebied
ooievaar	FF cat 3	wrn '10/'11	Wassenaar, Rust en Vreugd
pimpelmees	FF cat 5	ATN '11	Projectgebied
Roodborst	FF	ATN '11	Projectgebied
sperwer	FF cat 4	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
spreeuw	FF cat 5	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.

Vogels:	wet	Jaar (bron)	Waarneming (locatie)
Stadsduif	FF	ATN '11	Projectgebied
wilde eend	FF	ATN '11	Projectgebied
winterkoning	FF	wrn '10/'11	Wassenaar, Rust en Vreugd
zanglijster	FF	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
Zwarte Kraai	FF cat 5	ATN '11	Projectgebied
Zoogdieren	Wet	Jaar (bron)	Waarneming (locatie)
Baardvleermuis	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Bosmuis	FF 1	potentieel	Projectgebied
Dwergspitsmuis	FF 1	potentieel	Projectgebied
Eekhoorn	FF 2	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
Egel	FF 1	wrn '10/'11	Wassenaar, Groot Haesebroekseweg e.o.
Franjestaart	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Gewone dwergvleermuis	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Gewone grootoorvleermuis	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Haas	FF 1	potentieel	Projectgebied
Huisspitsmuis	FF 1	potentieel	Projectgebied
Mol	FF 1	potentieel	Projectgebied
Rosse vleermuis	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Ruige dwergvleermuis	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Veldmuis	FF 1	potentieel	Projectgebied
Watervleermuis	HR IV	ZWGZH	Wassenaar omgeving
Amfibieën	Wet	Jaar (bron)	Waarneming (locatie)
Bruine kikker	FF 1	potentieel	Projectgebied
Gewone pad	FF 1	potentieel	Projectgebied
Groene kikker	FF 1	potentieel	Projectgebied
Kleine watersalamander	FF 1	potentieel	Projectgebied

Bron	Omschrijving
ATN	tijdens de locatie-inventarisatie aangetroffen
A&R	Atlas: Amfibieën en reptielen van Nederland, RAVON
Potentieel	wanneer het biotoop geschikt wordt geacht en de soort mogelijk hiervan gebruik maakt
wrn	Waarneming door derden van www.waarneming.nl
ZWZH	Atlas Zoogdierwerkgroep Zuid-Holland

Afkorting	Wet / norm	Omschrijving
FF	Flora- en faunawet	de soort is beschermd volgens de Flora- en faunawet. Tussen haakjes is de categorie van de nestbescherming van vogels weergegeven. Van cat 1 t/m 4 zijn de nesten jaarrond beschermd (zie bijlage 1).
HR II	Habitatrichtlijn Bijlage II	dieren- en plantensoorten van communautair belang voor de instandhouding waarvan aanwijzing van speciale beschermingszones vereist is.
HR IV	Habitatrichtlijn Bijlage IV	dieren- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.
VR	Vogelrichtlijn	de soort is beschermd volgens een of meerdere bijlagen van de Vogelrichtlijn.
RL	Rode lijst	De soort staat op een gepubliceerde lijst van in Nederland bedreigde dieren- of plantensoorten; de Rode lijst. Dit is geen wettelijke bescherming.

BIJLAGE 4 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

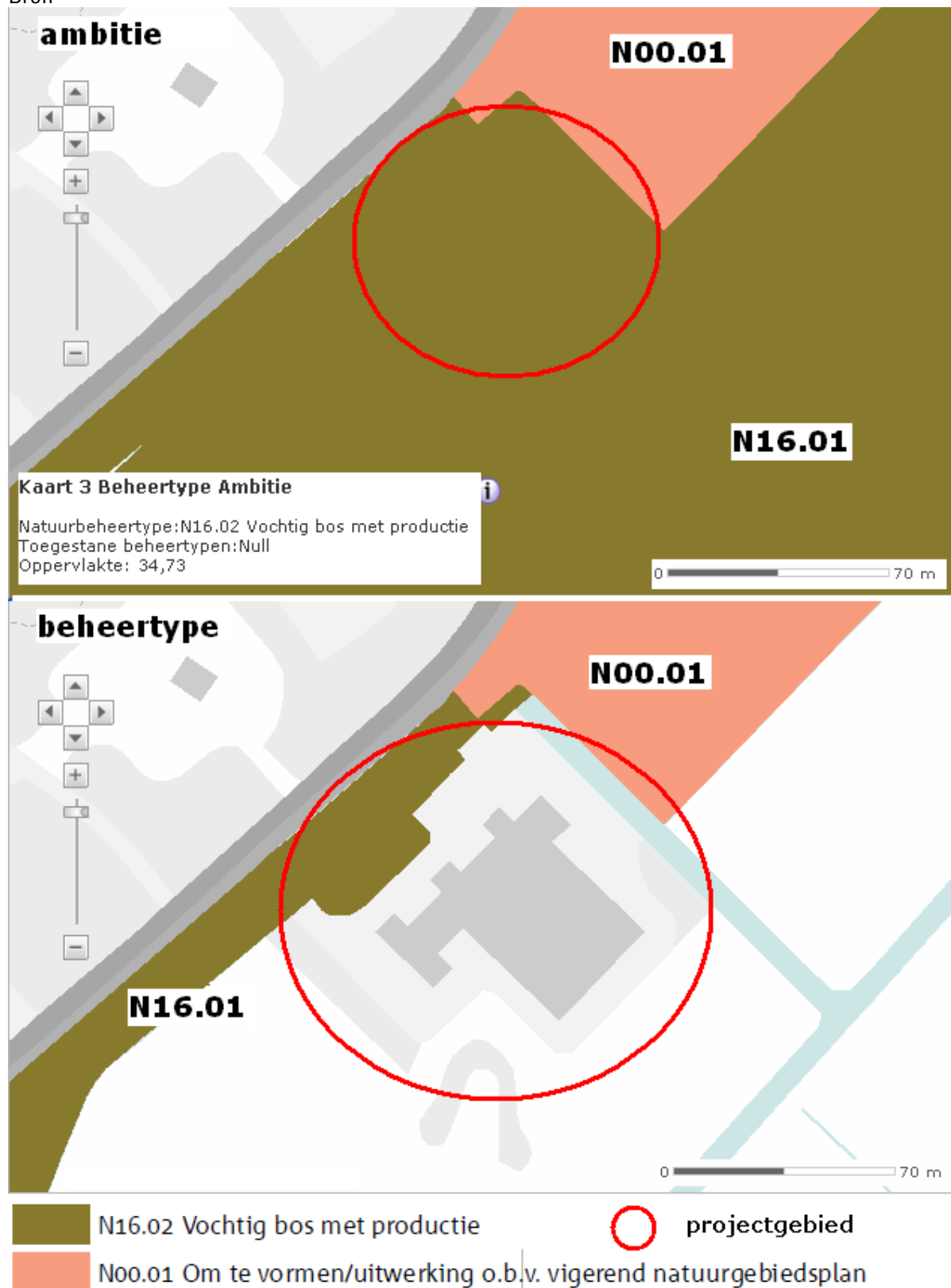
Bron ⁽²⁰⁾



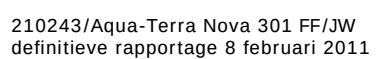
 = projectgebied

BIJLAGE 5 NATUURBEHEERPLAN AMBITIEKAART

Bron ⁽²³⁾



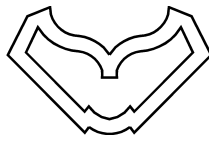
Bron (24)





TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BIJLAGE 5. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE



HARMONISCHE A RCHITECTUUR bv

DR. IR. E.J. HOOGENBERK, ARCHITECT B.N.A.
HUIS VOORSTONDEN · VOORSTERWEG 139 6971 KD VOORSTONDEN (GEM. BRUMMEN)
Telefoon: 0575 - 476370 Telefax: 0575 - 476316
www.harmonischearchitectuur.com E-mail: bureau@harmonischearchitectuur.com

Datum : 8-3-2011
Referentie : not_1142_2011-3-8_018
Betreft : Cultuurhistorisch rapport

Omschrijving : Wassenaar, Schouwweg 72, De Schouw
Projectnummer : 1142
Behandeld door : Q. van Swinderen

Johannahuis Cultuurhistorisch rapport

Inleiding

Een cultuurhistorisch rapport is een onderdeel van de indieningsvereisten bij een omgevingsvergunning voor de activiteit “beschermd monument” onderdeel “wijzigen beschermd monument door bouwactiviteit”. Voor het rijksmonument Johannahuis werd namens de opdrachtgever Ontwikkelingscombinatie De Schouw CV door Harmonische Architectuur als architect een omgevingsvergunning ingediend.

Voor het Johannahuis werden in het verleden reeds (deel)rapporten opgesteld, die hier nogmaals in het kort worden samengevat.

Gegevens:

Naam : Johannahuis
Adres : Schouwweg 72, Wassenaar
Status : Rijksmonument

Cultuurhistorie

Ruimtelijk-historische ontwikkeling:

Het Johannahuis is gelegen op het landgoed Rust en Vreugd, onderdeel van de landgoederenzone van de gemeente Wassenaar.

Het landgoed Rust en Vreugd is ontstaan in de 17 e of 18 e eeuw , het wordt voor het eerst als landgoed genoemd in 1772.



Rust en Vreugd past in de ontwikkeling van de landgoederen die zijn ontstaan in het duin- en strandwallenlandschap dat zich uitstrekt vanaf Den Haag tot Leiden en verder, en is daarmee een zogenaamd Kroonjuweel van het Zuidhollands landschap als onderdeel van de landgoederenzone Den Haag Wassenaar. Deze zone is in 2007 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In deze gebieden staan het behoud van de uitzonderlijke kwaliteit en de continuïteit van het karakter voorop. De geschiedenis van het Johannahuis begint eigenlijk al in 1904, als de heer en mevrouw van Ommeren – de Voogt de buitenplaats Rust en Vreugd kopen, nadat zij het enkele jaren als zomerverblijf hadden gehuurd.

De ontwikkeling van het landgoed Rust en Vreugd en de bouw van het Johannahuis zijn ruimtelijke ontwikkelingen die voortvloeiden uit de wens van de toenmalige eigenaren om charitatieve en verzorgende activiteiten te ontplooiën. Deze activiteiten werden ruimtelijk en architectonisch samenhangend ontworpen door ze op te dragen aan één architect (Samuel de Clercq) en vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geslaagde sociaal-culturele ontwikkeling uit de eerste helft van de 20^e eeuw.

De structuur van de landschappelijk drager onder Rust en Vreugd, gelegen tussen oude verbindingswegen Rijksweg en Schouwweg, is middeleeuws.

In de archieven wordt het in 1772 voor het eerst genoemd als een landgoed.

Meer weten we vanaf:

- 1848 sloop van de bestaande buitenplaats, vervangen door een neo-classicistische villa. Aanleg van park in landschapstijl (zie Tuinhistorische analyse).
- 1904 verwerving van Rust en Vreugd door heer en mevrouw van Ommeren – de Voogt Zij bezaten ook Villa de Boekhorst (ontwerp Co Brandes) en de rentmeesterswoning Van der Oudermeulenlaan 20 (ontwerp J. Th. Wouters)
- 1923 Bouw nieuwe villa met Egyptische kenmerken door architect Samuel de Clercq. Bestaande huis Rust en Vreugd verbouwd tot appartementen tbv liefdadigheid. Garage en portierswoning behorend bij de nieuwe villa. Het huis Rust en Vreugd geheel ten dienste van vakantie voor onbemiddelde dames van goed komaf.
- 1926 Mevrouw Wilhelmina Alida van Ommeren brengt de door haar verworven grondstukken en lanen in bij de Stichting Rust en Vreugd. De Wilhelmina Alida Stichting wordt opgericht.
- 1928 Bouw van appartementencomplex Wavo-park door Samuel de Clercq ten behoeve van gezinnen, die buiten hun schuld in financiële problemen waren geraakt.
- 1931 Bouw van het Johannahuis naar ontwerp van Samuel de Clercq. Gelijktijdig tuinaanleg volgens ontwerp van Samuel de Clercq? Toegangshek aan de Schouwweg eveneens ontwerp van Samuel de Clercq.
- 1933 Uitbreiding met extra verdieping van Johannahuis naar ontwerp van Samuel de Clercq.
- 1941 Herstel oorlogschade aan een vleugel van het Wavo-park door gedeeltelijke vervanging door een verpleeghuis; het Willyhuis



- 1958 interne verbouwing, uitbreiding met een rouwkamer naar ontwerp architect Bolten op het binnenplein.
- 1974 Bouw van een beheerderswoning op het landgoed.
- 1983 uitbreiding nieuwe vleugel aan de zuid-westzijde van het Johannahuis, tevens aanpassing van de gevels, interne verbouwing en vergroting van de tuin.
- 2002 vervangende nieuwbouw voor de bewoners van het Johannahuis op terrein melkfabriek Menken. Leegstand Johannahuis.
- 2004 Johannahuis opgenomen op de rijksmonumentenlijst.

De provincie Zuid-Holland heeft een specifieke provinciale richtlijn voor het thema Landgoederen. Hierin is bescherming voorzien van de landgoed onderdelen *Huis met tuin en park*, de *basisstructuur* zijnde wegen en water, en het *panorama*, blikveld en de zichtlijnen tussen huis en de openbare ruimte.

De positieve waardering van het cultuurhistorische aspect bestaat uit de samenhang van landschap tuin, buitenplaats, met de diverse gebouwen voor sociale huisvesting (verzorgingshuis) van Samuel de Clercq, waaronder het Johannahuis.

Architectuurhistorie:

Architect:

Toen in 1926 de opdracht voor het ontwerp van het Johannahuis door de Stichting Wilhelmina Alida van Ommeren (WAVO) van de heer en mevrouw van Ommeren aan architect Samuel de Clercq (1876 – 1962) werd gegeven, had deze al een villa (met Egyptische kenmerken) voor de eigen bewoning door het echtpaar van Ommeren – de Voogt met een garage en portierswoning op het terrein van Rust en Vreugd gerealiseerd. Ook het appartementencomplex WAVO-park ten behoeve van personen uit de hogere sociale klassen, die buiten hun schuld in financiële nood geraakt waren was door de Clercq ontworpen.

Samuel de Clercq genoot zijn opleiding tot architect aan de Polytechnische School te Delft (Nu TUDelft). Na een begin als volontair bij zijn leermeesters Klinkhamer en Ouendag werd hij zelfstandig architect, eerst samenwerkend met Gratama. Door lidmaatschap van de Haagse Kunstkring en voorzitterschap van de Maatschappij tot Bevordering der Bouwkunst kwam hij in contact met architecten als de Bazel, Berlage, Wils, Brandes, Stuyt en van der Kloot Meyburg. Ook was hij lid van de Haagse Schoonheidscommissie.

In zijn geschriften over de architectuurontwikkeling benadrukt hij, dat niet de vormtaal van een stijl moet worden overgenomen, maar dat men dient te doorgronden, hoe deze vormen ontstonden. Het is niet eenvoudig om de Clercq in een architectenrubriek onder te brengen. Een architectuur van soberheid, ambachtelijkheid en eerlijke materialen, zoals benadrukt door Berlage was zijn voorbeeld. Bij de werken van de Clercq levert dat een wat strenge architectuur op van villa's en landhuizen, met zaken als schoon metselwerk in het interieur, rieten daken op het platteland en stenen dakbedekking rond de steden. De invloed op de Clercq van de over het algemeen gefortuneerde opdrachtgevers van de landhuizen en villa's was groot, maar heeft geen overdadige gebouwen opgeleverd.

Na de Eerste Wereldoorlog zijn invloeden van de Amsterdamse School merkbaar in de ontwerpen, de Clercq wordt dan ook wel bij de Nieuwe Haagse School ingedeeld. De belangrijkste architect daarvan is Co Brandes. Typisch voor de Nieuwe Haagse School zijn de woonhotels, een echt Haags fenomeen; zoals Catsheuvel en de Willemsparkflat, het Johannahuis heeft veel kenmerken daarvan. In de jaren negentig van de 20^e eeuw werd de belangstelling voor ietwat vergeten Nieuwe Haagse School opnieuw gewekt.



Johannahuis

Van het Johannahuis zegt de Clercq zelf, dat gezien de forse afmetingen van het huis een poging is gedaan om het landelijk karakter te benadrukken en een soberheid te betrachten passend bij de functie.

Het Johannahuis zelf werd door de Clercq in een Engelse Landhuisstijl ontworpen. Met een sober aan het landschap aangepast afwerkingsniveau werd het grote gebouw in zijn omgeving ingepast. Het metselwerk met een trasraam van gesinterde klinkers in kruisverband, afgesloten met een rollaag waarboven roodbruin metselwerk eveneens in kruisverband, gemetselde balkonafschieding met (schijn)-ajourwerk van terra-cotta (aan de balkonzijde bevindt zich een halfsteens balustrade).

Exterieur:

De gevels waren voorzien van stalen ramen en deuren. Plaatselijk zijn de stalen ramen gevat in houten kozijnen. De grote overstekken van de kappen verwijzen naar de mode van die tijd, waarin Frank Lloyd Wright veel navolging had.

In het gevelmetselwerk is door middel van met strekken gevormde roosters ventilatie voor de keukentjes gerealiseerd. De vensters aan de zuid en westzijde waren uitgerust met buitenluiken, later aangevuld met markiezen als zonwering

Interieur:

Ondanks de soberheid die bij de opdracht en de bestemming hoorde, zijn in de gemeenschappelijke ruimten aantrekkelijke details aan te treffen, zoals glas-in-lood bovenlichten, terrazzo trappenhuizen in de vleugels, een grote halfronde trap in de grote hal annex zaal. Ook de betimmering van de regentenkamer en de eiken paneeldeuren passen daarbij door de zorgvuldige detaillering. Net zoals de gemeenschappelijke hal, die een belangrijke functie voor de bewonersgemeenschap vervulde





zoals in de architectuur zichtbaar is.

Installaties:

Ondanks het feit dat bij het Johannahuis niet voor een luxueus afwerkingsniveau was gekozen, is het gebouw qua installaties voor zijn tijd zeer goed geoutilleerd met centrale verwarming, een lift, warm en koud stromend water. Aan isolatie werd in die tijd geen aandacht besteed, de buitenmuren zijn massief (steens).

Bouwhistorie:

De gebruiksgeschiedenis van het Johannahuis is vanaf de oprichting tot aan de leegstand aan het eind van de jaren 90 nagenoeg gelijk gebleven, van een woongebouw voor financieel minder draagkrachtigen tot bejaardenhuis, onder invloed van de wijzigende wetgeving op dit gebied.

De bouwgeschiedenis begint in 1931 als een groot vrijstaand woongebouw in carré-vorm, plaats biedend aan 43 appartementen en 2 dienstwoningen. De landhuisachtige voorbouw is onderkelderd in het dijktaalud en bestaat uit twee bouwlagen en een zadeldak gedekt met rode OV-dakpannen, de achterbouw rond de binnentuin bestaat uit drie bouwlagen. De gevels in bruinrode baksteen met stalen ramen, in het voorhuis voorzien van glas-in-lood bovenlichten.

Nagenoeg aansluitend aan de bouw werd het achterhuis met een laag verhoogd, waarbij de kap inclusief constructie en pannenbedekking omhoog werd gebracht (zie SB4 bijlage 1 afb. 4.7.)

Deze laag werd, analoog aan de voorbouw, bekleed met zwart gebeitste schaaldelen, die het landelijke effect nog versterkten. In het dak aan de buitenzijde driehoekige dakkapellen, een model dat we in het gehele oeuvre van de Clercq terugzien.

In verband met de brandveiligheid zijn de trappenhuizen in beton uitgevoerd, betegeld en met terrazzo vloeren.

Bij de oplevering van de optopping werd een geschenk van het WAVO park, in de vorm van een Art Deco bloembak van geglazuurde tegels met opschrift, in de centrale hal geplaatst.

Kleinere interne verbouwingen, samentrekking van kamers tbv personeel. Oorspronkelijke bereikbaarheid van binnenterrein dichtgezet.

1958 inbouw van een rouwkamer op het binnenterrein door architect J.C. Bolten. Herindeling binnentuin, trappen van het ontwerp van de Clercq nog aanwezig onder het maaiveld.

1983 uitbreiding aan de zuid-westvleugel door architect Elemans. Nieuwe liftkoker en bestaande lift buiten gebruik. Veel vensters vervangen door aluminium kozijnen en ramen.

1988 niet uitgevoerd ontwerp overkapping binnentuin door architecten Friedhoff en van Heerde.

1993 rouwkamer vervangen door huidige uitbouw.

Tuinhistorie:

Als analyse en beoordeling van landschap en park rond het Johannahuis verwijs ik naar bijgaand stuk van Eric Blok van SB4.

Harmonische Architectuur

Q. van Swinderen



Bronnen en literatuur: zie ook Tuinhistorische analyse Johannahuis SB4 bldz 50:

Roding, Michiel, Stichting Bonas

S. de Clercq 1876-1962, smaakvol, kloek en bescheiden, A. Broese van Groenou 1880-1961 Rotterdam
zj

Rooijen, Drs Maurits van

Rust en Vreugd Wassenaar 1988

Dröge, Jan ,

Bouwhistorische opname Johannahuis, Schouwweg 72 Wassenaar Leiden, 2004

Lit, Robert van

Johannahuis 1931 – 2004 Wassenaar 2005

Onderzoek en Ontwikkeling Monumenten

Analyse herbestemming Johannahuis Den Haag 2007

Scheffer, Carla

Een Zuid-Hollands Arcadië, de Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam en Voorburg
Historische Woonsteden & Tuinen, september 2009

Harmonische Architectuur

(voormalig) Johannahuis Wassenaar Waardestelling Voorstonden 2010

Urban Fabric ism Steenhuis stedenbouw/landschap

Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland Den Haag 2010

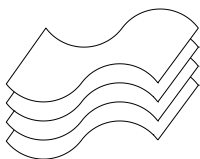
Tuinhistorische analyse

Johannahuis

te Wassenaar



SB4



**BUREAU VOOR HISTORISCHE
TUINEN, PARKEN EN LANDSCHAPPEN**

Tuinhistorische analyse

Johannahuis

te Wassenaar

Opdrachtgever: BAM Vastgoed.

Augustus 2006.

Projectnummer: 6750.

SB4



**BUREAU VOOR HISTORISCHE
TUINEN, PARKEN EN LANDSCHAPPEN**

**INHOUD:**

Inleiding.	3
1. Korte oriëntatie.	4
2. Geomorfologie en landschap.	5
3. Historisch overzicht.	7
3.1 Voorgeschiedenis, de tijd tot ca. 1910.	7
3.2 Rust en Vreugd in de periode Van Ommeren, 1910-1945.	7
3.3 Het Johannahuis.	8
4. Tuin- en landschapsarchitectonische analyse.	10
4.1 De oorspronkelijke tuinaanleg.	10
4.1.1 De ontwerper.	10
4.1.2 Het ontwerp.	10
4.2 Veranderingen begin jaren '80.	12
4.3 De huidige situatie.	12
5. Waardering en visie.	14
5.1 Waardering.	14
5.2 Visie.	15
Bijlage 1: Afbeeldingen.	16
Bijlage 2: Tuinstijlen in de eerste helft van de 20 ^e eeuw.	46
Bronnen.	50

INLEIDING.

Het Johannahuis is in 1931 gebouwd aan de rand van het landgoed Rust en Vreugd te Wassenaar, in opdracht van de Wilhelmina Alida Stichting. Het ontwerp voor het gebouw en waarschijnlijk ook voor de bijbehorende tuin zijn van de hand van S. de Clercq. Tot 2004 was het Johannahuis, dat oorspronkelijk onderdak bood aan armlastig geworden dames van stand, in gebruik als bejaardenhuis.

De huidige eigenaar BAM Vastgoed wil het in 2004 als rijksmonument aangewezen complex herbestemmen, waarbij de cultuurhistorische waarden een belangrijk uitgangspunt zullen gaan vormen. BAM Vastgoed heeft daarom aan SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen opdracht verstrekt om een tuinarchitectonische analyse uit te voeren. In het voorliggende rapport zijn de resultaten van deze analyse weergegeven.

Het rapport begint met een korte oriëntatie op het Johannahuis. Vervolgens worden de geomorfologische en landschappelijke context uitgelicht en een overzicht van de ontwikkelingsgeschiedenis gegeven. Een tuin- en landschapsarchitectonische analyse van de aanleg vormt de basis voor de waardering. Afsluitend wordt vanuit tuinhistorisch oogpunt een visie op de toekomstige ontwikkeling van het Johannahuis geformuleerd.

Om het rijke foto- en kaartenmateriaal zo volledig mogelijk op te kunnen nemen in het rapport en tegelijkertijd een makkelijk leesbare, doorlopende tekst te verkrijgen, zijn alle afbeeldingen in een aparte bijlage (bijlage 1) geplaatst. Bijlage 2 bevat extra informatie over twintigste-eeuwse tuinstijlen.

Veel dank is verschuldigd aan Elemans, Postma, van den Hork Architecten, die verhelderend fotomateriaal uit hun archief vriendelijk ter beschikking hebben gesteld. Ook door de Wilhelmina Alida Stichting is medewerking verleend, waarvoor onze dank.

Wageningen, augustus 2006;

Dipl.-Ing. Birgit E. Lang, landschapsarchitect.

Ir. Sjoerd W. van den Berg, landschapsarchitect.

1. KORTE ORIËNTATIE.

Het Johannahuis ligt aan de Schouwweg in de gemeente Wassenaar, ongeveer halverwege Den Haag en Wassenaar. (Afb. 1.1) Het bijbehorende terrein wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Schouwweg, aan de noordoost- en zuidoostzijde door respectievelijk een sloot en de Zijlwatering, aan de zuidwestzijde door weiland. (Afb. 1.2) De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 1,8 ha.

Het Johannahuis ligt vooraan op het perceel in de open strandvlakte met weides, tegen de beboste strandwal aan. Vanaf de Schouwweg ontleent opgaande beplanting het zicht op de voorzijde van het gebouw. Tussen deze beplanting bevinden zich onder andere een grote vijver en een terras. Aan de andere drie zijdes bestaat de terreinaanleg uit een omlopend wandelpad, een strook sierheesters langs de gevel en grasland met enkele boom- en heestergroepen. (Afb. 1.3)

De bekende Haagse architect Samuel de Clercq heeft in 1931 het Johannahuis gebouwd in opdracht van de Wilhelmina Alida Stichting, op de hoek van het landgoed Rust en Vreugd van de familie Van Ommeren. In eerste instantie deed het gebouw dienst als onderkomen voor dames van goede stand die buiten hun schuld armlastig waren geworden. Later kreeg het Johannahuis de functie van bejaardenhuis. In 1983 werd het gebouw uitgebreid met een nieuwe vleugel aan de zuidzijde en tegelijkertijd werd het terrein vergroot. Eind jaren '90 bleek het gebouw niet meer te voldoen aan de eisen van de moderne bejaardenzorg. De Wilhelmina Alida Stichting liet toen in 2004 als vervanging op een nabijgelegen terrein het zorgcomplex Van Ommerenpark bouwen. Het Johannahuis werd verkocht aan BAM Vastgoed die het gebouw nu wil herbestemmen.

Sinds februari 2004 is het Johannahuis met toegangshek en tuinaanleg aangewezen als Rijksmonument.

2. GEOMORFOLOGIE EN LANDSCHAP.

Het Johannahuis is gelegen in het Zuid-Hollands kustlandschap. Dit dynamische landschap heeft in de loop van duizenden jaren, onder invloed van de zee, continue metamorfoses ondergaan.¹

Aan het eind van de laatste ijstijd, het Weichselien, steeg de temperatuur op aarde, waardoor de ijskappen op beide polen smolten. Omstreeks 11.000 jaar geleden ontstond hierdoor een wereldwijde zeespiegelstijging. Doordat de enorme druk, die de ijskappen voorheen in stand hielden, bij het smelten verdween, werd het tektonische evenwicht verstoord. Als gevolg daarvan daalde de Noordzeebodem en de aangrenzende delen van o.a. Nederland en steeg tegelijk de bodem van Scandinavië en Schotland. In ons gebied was de zeespiegelstijging daardoor relatief extra groot.

Tussen 9.000 en 7.000 jaar geleden verliep de zeespiegelstijging betrekkelijk snel, ongeveer 2 meter per eeuw. De Noordzee stond hierbij onder invloed van zowel het Nauw van Calais als van het oprukkende oceaanwater uit het noorden. De opkomende vloed vanuit de nauwe doorgang bij Calais bracht een noordwaarts zandtransport teweeg. Op de overgang van land en zee werden door het oprukkende water langgerekte, zandige strandwalcomplexen afgezet. Door de voortdurende transgressie van het water werden de strandwallen echter telkens opgeruimd en ontstonden verder oostwaarts nieuwe strandwallen.

Omstreeks 5.000 jaar geleden, aan het begin van het Holoceen, kwam hierin verandering. Toen bedroeg de zeespiegelstijging nog slechts ca. 15 centimeter per eeuw. De kustlijn lag toen ongeveer 7,5 km ten oosten van de huidige kustlijn. Vanaf dat moment vond in West-Nederland weer een aanwas van de kust plaats. Naarmate het stijgen van de zeespiegel langzaam stagneerde, kwamen tussen de zee en de strandwallen, over korte perioden strandvlakten bloot te liggen. Onder invloed van de getijdenwerking, waar bij hoog water de vlakten weer tijdelijk onderstroomden, ontstonden tussen 5.000 en 3.000 jaar geleden in de ondiepe wateren nieuwe langgerekte zandruggen. De jongere wallen vormden zich ten westen van de reeds bestaande wallen. De oudste strandwallen liggen dan ook het meest landinwaarts. Het strandwallenlandschap breidde zich gestaag uit naar het westen. Gelijktijdig ontstonden boven op de strandwallen de 'Oude Duinen'. Tussen Den Haag en Haarlem, waar het pleistocene zand aan de oppervlakte egaal en geleidelijk naar het westen toe afhelt, zijn de strandwallen het meest compleet ontwikkeld, parallel aan de dieptelijnen van het pleistocene dekzand.

Onder invloed van het steeds minder snel maar nog altijd stijgende zeewater, groeiden de nieuwere strandwallen hoger uit dan de oudere. Tegelijk rukte de kustlijn op richting het westen, totdat de kustlijn ten westen van de huidige kwam te liggen.

De tussen de strandwallen gelegen lagere strandvlakten raakten in de loop der tijd opgevuld met veen, het zogenaamde Hollandveen. De venen werden afgezet onder invloed van de Rijn (bij Katwijk) en de Maas. Door de landinwaartse druk van het zeewater, kon het rivierwater bij hoog tij niet weg bij de oude riviermondingen. Het stuwende water zocht elders zijn weg, waardoor stelsels van getijdengeulen landinwaarts opdroegen tot in de lagere strandvlakten. Hier kon het water rustig betijen en kreeg het veen kans zich te vormen.

De uitbouw van de kust sloeg ten tijde van de Romeinen om naar een kustafname. (Afb. 2.1) De ontwikkeling van de Oude Duinen, behalve in de kustzone, kwam toen ook tot stilstand.

Tussen ca. 800-1200 jaar na Chr. vonden er vele zandverstuivingen plaats vanuit het noordwesten. Onder invloed daarvan zijn de Jonge Duinen ontstaan. Deze werden opgeworpen bovenop de destijds meest westelijk gelegen strandwallen. Deze ondergestoven strandwallen zijn in het huidige landschap nauwelijks nog zichtbaar.

Na een rustige periode volgden vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw nog meer verstuivingen. Dit duurde tot aan de 19^e eeuw toen de mens in de duinen plaatselijk helmgras en bos ging aanplanten.

Na 1150 werd begonnen met het aanleggen van dijken, waardoor de invloed van de zee werd beperkt. Uit het veen op de strandvlakten kwam drangwater vrij dat via veenwateringen afgevoerd werd naar lager gelegen rivieren. In de 14^e eeuw werd begonnen met het ontginnen van de

¹ De geomorfologische achtergronden zijn, indien niet anders vermeld, ontleend aan: SCHOORL 1997, p. 77.



veengebieden in de strandvlakten. Onder invloed hiervan en door de verbetering van de afwatering, zakte de grondwaterstand, zodat het mogelijk werd de strandvlakten te gebruiken als wei- en hooilanden.²

Het gebied tussen Den Haag en Wassenaar vertoont een karakteristiek landschapspatroon dat duidelijk verband houdt met de geomorfologische ondergrond. Langs de kust ligt een brede strook van Jonge Duinen. Vier oude strandwallen en bijbehorende strandvlaktes, die min of meer parallel lopen aan de kustlijn, sluiten hierop aan. De strandwallen kenmerken zich door een parkachtige afwisseling van open ruimtes en dichte bossen, met daarin verspreid liggend riant woonhuizen met bijbehorende tuinen. De strandvlaktes zijn herkenbaar als meer open gebieden met weilanden en enkele kernen van bebouwing. Het strandwallencomplex grenst in het oosten aan het lager gelegen, open polderland dat nauwelijks bebouwing kent en grotendeels als weiland in gebruik is.

Zoals te zien op de Geomorfologische Kaart, ligt het Johannahuis vanaf de Noordzeekust op de derde strandvlakte (2M40), aan de rand van de tweede strandwal (4L7). (Afb. 2.2)

² BLOK 1989, p. 13.

3. HISTORISCH OVERZICHT.

3.1 Voorgeschiedenis, de tijd tot ca. 1910.

Het strandwallenlandschap tussen Den Haag en Wassenaar werd in de Middeleeuwen geleidelijk gecultiveerd. Boerderijen lagen op de rand van nat en droog waarbij de vrij natte strandvlakten deels werden ontwaterd en als weide- en hooilanden in gebruik werden genomen. Op de droge strandwallen ontstonden akkers, boomgaarden en tuinen. De doorgaande wegen liepen op de flanken van de strandwallen. Deze noord-zuid gerichte wegen, waaronder de huidige Rijksstraatweg, de Schouwweg en de Raaphorstlaan, werden verbonden door dwarswegen op kunstmatige dammen over de lager gelegen strandvlakten.

Vanaf de 12^e eeuw ontstonden in de strandvlakte ten oosten van de meest oostelijke duinrug versterkte huizen (thans, op Duyvenvoorde na verdwenen). Langs de flanken van de strandwallen lagen veel boerderijen.

Vanaf de 17^e eeuw stichtten vooraanstaande Haagse patriciërs met name op de strandwallen buitenplaatsen met uitgestrekte parken en bossen. Dit had tot resultaat dat er een duidelijk zichtbaar verschil ontstond tussen de besloten strandwallen en de open strandvlaktes. In de achttiende en 19^e eeuw ging deze ontwikkeling door. In eerste instantie verbleven de patriciërs in zogenaamde hofsteden. Dit waren bestaande boerderijen die waren uitgebreid met een herenkamer. Later ontwikkelden deze hofsteden zich tot representatieve buitenplaatsen met voorname huizen en fraai aangelegde tuinen. Vanaf ca. 1750 werden de formele tuinen in Nederland voorzichtig in landschappelijke stijl aangepast. Eind 18^e eeuw zette de landschapsstijl definitief door.

Een voorbeeld van deze ontwikkeling is de buitenplaats Rust en Vreugd. Tussen Den Haag en Wassenaar lagen in de 16^e eeuw, op de rand van de tweede strandwal, enkele stenen boerderijen die waarschijnlijk al dateerden uit de Middeleeuwen. Twee hiervan zijn in dit onderzoek van belang. (Afb. 3.1) Eén van de boerderijen werd door mr. Gabriël Bourcoud tussen 1760 en 1774 omgebouwd tot een buitenverblijf dat hij 'Rust en Vreugde'³ noemde en dat als zodanig voor het eerst in 1772 is vermeld.⁴ De andere boerderij, die later van belang is, ligt ten noorden van 'Rust en Vreugde' en werd tussen 1810 en 1870 aan het landgoed toegevoegd. Omstreeks 1870 is deze boerderij vervangen door een nieuwer gebouw. In de eerste helft van de 19^e eeuw kwam Rust en Vreugd in handen van de familie Van der Oudermeulen, die in 1848 opdracht gaf het oude buitenhuis Rust en Vreugd te slopen en te vervangen door een nieuw neo-classicistisch gebouw.

Na het overlijden van C.J. van der Oudermeulen werden verschillende buitenplaatsen uit zijn bezit, waaronder Kasteel Oud Wassenaar en het landgoed Rust en Vreugd met de pachtboerderij Rust en Vreugd, in 1904 door zijn nabestaanden aan de NV Exploitiatiemaatschappij Nationaal Grondbezit verkocht. De landgoederen werden vervolgens in grote kavels verdeeld en verkocht aan gegadigden uit de hogere sociale klassen. Onder de kopers was de Rotterdamse reder Philippus van Ommeren jr., die samen met anderen de buitenplaats Oud Wassenaar kocht en verkavelde.⁵

3.2 Rust en Vreugd in de periode Van Ommeren, 1910-1945.

Vanaf 1910 huurden Philippus van Ommeren jr. en zijn vrouw Wilhelmina Alida van Ommeren-de Voogt het huis Rust en Vreugd. (Afb. 3.2) Kort daarna kochten zij het huis met het bijbehorende park, waarna zij grote invloed hadden op de verdere ontwikkeling van de buitenplaats. Met steun van de Heidemaatschappij en het Zuidhollands Landschap werd de buitenplaats Rust en Vreugd in de loop der tijd aanmerkelijk vergroot. Naar men zegt had dit ten doel de verdere verkaveling en exploitatie door villabouw te voorkomen en zo veel mogelijk natuurwaarden te behouden.^{6 7}

³ STÖVER 2000, p.184.

⁴ OLDENBURGER-EBBERS 1998, p. 448.

⁵ MICKLINGHOFF 1998, p. 126.

⁶ Dit lijkt in tegenstelling te zijn met de eerder genoemde betrokkenheid van Van Ommeren bij verkavelingsactiviteiten. Nader onderzoek zou hier meer duidelijkheid over kunnen geven.

⁷ OLDENBURGER-EBBERS 1998, p. 448.

Het echtpaar Van Ommeren stond bekend om zijn liefdadigheid. Zo was mevrouw Van Ommeren onder meer bestuurslid van de vrouwenvereniging Tesselschade. Vanaf 1910 nodigde het echtpaar onbemiddelde dames uit om vakantie te vieren op landgoed Rust en Vreugd. Na de bouw in 1923 van een nieuwe villa op het landgoed, naar ontwerp van architect Samuel de Clercq, werd het oude landhuis volledig aangewend als vakantiehuis. (Afb. 3.3) In 1926 richtte het echtpaar de Wilhelmina Alida Stichting op met als doel *“den bouw en het onderhoud van woningen voor personen uit den beschaafden stand met een bescheiden inkomen, die anders dan door eigen schuld geraakt zijn in omstandigheden, waardoor zij in aanmerking komen voor steun door verstrekking van kosteloze woongelegenheid”*.⁸ In opdracht van de regenten der Wilhelmina Alida Stichting (het echtpaar Van Ommeren en Mr. Kiewiet de Jonge) zijn twee gebouwen aan de rand van het landgoed Rust en Vreugd langs de Schouwweg gebouwd. Dit waren het WAVO-park in 1928 (Afb. 3.4) en het Johannahuis in 1931 (Afb. 3.5), beide eveneens ontworpen door De Clercq.

In 1935 overleed Wilhelmina van Ommeren. De Clercq ontwierp in 1941 het Willyhuis, genoemd naar ‘Willy’ van Ommeren-De Voogt, dat gebouwd werd op de plaats van het door een vliegtuigbom verwoest gedeelte van het WAVO-park. Het Willyhuis was bedoeld voor minder valide dames. Van Ommeren werd door de pachter van de boerderij Rust en Vreugd onder druk gezet en verkocht hem in 1942 de boerderij met twaalf hectare land.⁹ In 1944 werd het landhuis Rust en Vreugd door de Duitsers gevorderd en nam Van Ommeren gedwongen zijn intrek in een appartement in het WAVO-park. Na het overlijden van Van Ommeren in september 1945 ging het gehele bezit van het echtpaar Van Ommeren-De Voogt over in verschillende stichtingen die het liefdadigheidswerk voortzetten.

3.3 Het Johannahuis.

In 1928 besloot de Wilhelmina Alida Stichting tot de bouw van een comfortabel huis voor zestig oudere alleenstaande dames, voor wie het WAVO-park te duur was gebleken. Samuel de Clercq ontwierp hiervoor een gebouw in Engelse landhuisstijl zodat het paste bij de villabouw in de omgeving en bij de stand van de dames. De Schoonheidscommissie van de gemeente Wassenaar vond het ontworpen gebouw echter te groot voor zijn landelijke omgeving.¹⁰ Vervolgens ontwierp De Clercq een lager gebouw van drie verdiepingen met, in plaats van de eerder beoogde 60 éénpersoons-appartementen, slechts 43 verblijven (waarvan 18 dubbele kamers) en 2 dienstwoningen. Zo konden uiteindelijk 61 bewoonsters een kamer betrekken in het Johannahuis. Door ophoging van het voorterrein tot het niveau van de strandwal en daarmee tot de eerste verdieping, leek het gebouw aan de voorzijde lager. De tuinaanleg bestond uit een decoratieve voortuin en een smalle groenstrook aan de andere zijden. Vanuit het gebouw was er een wijds uitzicht over het open weidelandschap op de strandvlakte. De vier vleugels van het carré-vormige gebouw waren rondom een binnentuin gebouwd. Op 3 oktober 1931 werd het Johannahuis officieel in gebruik genomen. Nadat de Schoonheidscommissie in 1932 alsnog overstag was gegaan, werd het achterste gedeelte van het gebouw in 1933 met een houten verdieping verhoogd, wat de capaciteit met 20 eenheden vergrootte.

In de loop der jaren ontwikkelde het Johannahuis zich tot een volwaardig verzorgingshuis dat voldeed aan de wet op de bejaardenoorden. In 1950 werd een deel van huize Rust en Vreugd in gebruik genomen als dependance van het Johannahuis, voor dames die behoefte aan verpleging hadden.¹¹ In 1958 werd een rouwkamer op het binnenterrein van het Johannahuis gebouwd, naar een ontwerp van architect J.C. Bolten uit Wassenaar.¹² De oorspronkelijke inrichting van de binnentuin bleef ondanks deze verandering nagenoeg ongewijzigd. (Afb. 3.6)

Begin jaren '60 is op de plaats van de oude pachtboerderij Rust en Vreugd een melkfabriek gebouwd. (Afb. 3.7) Dit had grote gevolgen voor het landschapsbeeld dat sinds de 17^e eeuw nauwelijks was veranderd en was geheel in strijd met het streven van het echtpaar Van Ommeren naar natuur- en landschapsbehoud.

In 1983 werd het Johannahuis uitgebreid met een nieuwe vleugel aan de zuidwestzijde, de zogenaamde Zuidvleugel. Deze uitbreiding, een ontwerp van architectenbureau Elemans BV uit Oss in een stijl afgeleid van het hoofdgebouw, verhoogde de capaciteit tot 98 plaatsen. Als situatietekening heeft Elemans een tekening van De Clercq, gedateerd 15 dec 1931, gebruikt en als bestektekening

⁸ WILHELMINA ALIDA STICHTING 1931.

⁹ VAN ROOIJEN 1988, p. 67.

¹⁰ VAN LIT 2005, p. 15-16.

¹¹ VAN LIT 2005, p. 27.

¹² GA WASSENAAR.



een bewerking hiervan. (Afb. 3.8 en 3.9) Blijkbaar was er tussen 1931 en 1983 dusdanig weinig veranderd dat deze tekening nog voldeed. Tegelijk met de Zuidvleugel werden een parkeerplaats en een extra toegangsweg met dam en duiker aan de zuidwestzijde aangelegd. Daarnaast werd het terrein vergroot en gedeeltelijk opnieuw ingericht. (Afb. 3.10) In 1987 werd tussen de beplanting aan de noordoostzijde, langs de brede sloot, een prefab houten tuinhuisje geplaatst.¹³

Een plan uit 1988 voor een glazen overkapping van de binnentuin met een nieuwe inrichting is niet uitgevoerd.¹⁴ Wel werd in 1993 de huidige uitbouw ter plekke van de rouwkamer gerealiseerd.¹⁵ (Afb. 3.11)

Plannen om het Johannahuis in 1998 te slopen en te vervangen door nieuwbouw werden door de gemeente tegengehouden vanwege het geplande volume van de nieuwbouw. Toen in 1999 het terrein van de melkfabriek beschikbaar kwam, werd door betrokken partijen besloten daar een nieuw woon-/zorgcomplex, het Van Ommerenpark te bouwen, samen met vier gebouwen voor 32 luxe koopappartementen. (Afb. 3.12) Het Johannahuis werd vervolgens verkocht en is nu beschikbaar gekomen voor herbestemming.

¹³ GA WASSENAAR.

¹⁴ Informatie verkregen van de ontwerptekeningen van de binnentuin van architecten- en ingenieursbureau Friedhoff en Van Heerde BV, 's Gravenhage 1988, aanwezig in de collectie van de Wilhelmina Alida Stichting.

¹⁵ GA WASSENAAR.

4. TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTONISCHE ANALYSE.

4.1 De oorspronkelijke tuinaanleg.

4.1.1 De ontwerper.

In een door de Wilhelmina Alida Stichting in 1931 uitgegeven boekje voor het werven van bewoners voor het Johannahuis staan de namen vermeld van personen die bij de realisatie van het Johannahuis betrokken zijn geweest. De Clercq wordt hier genoemd als verantwoordelijke voor ontwerp- en bouwdirectie. Terwijl er allerlei ambachtslieden staan vermeld, wordt een tuinarchitect niet genoemd. De Clercq heeft de buitenruimte bij het Johannahuis op de bouwtekeningen in grote lijnen ingetekend. (Afb. 4.1) Daarnaast heeft hij op verschillende impressietekeningen de tuin op vergelijkbare wijze weergegeven. (Afb. 3.5, 4.2 en 4.3) Dit maakt het aannemelijk dat De Clercq ook verantwoordelijk is geweest voor het tuinontwerp.

Het was in die tijd niet ongebruikelijk dat architecten naast het gebouw ook de bijbehorende tuin ontwierpen. Vanaf omstreeks 1900 kwam het namelijk steeds vaker voor dat architecten meer ontwierpen dan alleen de bouwkundige zaken en zich ook bemoeiden met interieur en tuin. De architecten streefden zo naar een 'Gesamtkunstwerk' waarbij tuin en huis als een geheel werden ontworpen en op elkaar werden afgestemd. Een kleine groep tuinarchitecten, met D.F. Tersteeg als voortrekker, nam de nieuwe ontwikkeling serieus en liet zich uitdagen tot vernieuwende tuinontwerpen en nauwe samenwerking met de architecten. Dit bood de betrokkenen een goede gelegenheid om van elkaar te leren. Van De Clercq is bekend dat hij met Tersteeg samenwerkte, wat zijn ideeën over tuinen ongetwijfeld heeft beïnvloed.¹⁶ Over een directe betrokkenheid van Tersteeg bij de tuin van het Johannahuis is echter niets gebleken.¹⁷

4.1.2 Het ontwerp.

Over de buitenruimte wordt in het wervingsboekje uit 1931 het volgende geschreven; *"Het gebouw is op pl.m. 300 M. van het WAVO Park gelegen en daarmee met een pad door beboschte berm als park verbonden. Vóór het Johanna-Huis zelf is een tuin met vijver aangelegd, die door middel van een ruim zitterras verband houdt met de ingangsportalen van de hoofdhal. Eenige zitbanken zullen dit geheel nog voltooien.*

*Langs de andere zijden van het Johanna-Huis is de nadruk gelegd op het fraaie uitzicht in alle richtingen, waarbij iedere aanleg te veel zou zijn. Er is getracht aan het eigenlijk zeer groote gebouw een bescheiden landelijk cachet te geven, teneinde het aan te doen passen aan de nabuurschap van ruimen villabouw en landgoed. Het spreekt vanzelf dat daarbij van weelde in opvatting, in materiaal of detaillering geen sprake mocht zijn, mede teneinde het karakter van den bouw in overeenstemming te houden met zijn innerlijke beteekenis."*¹⁸

De buitenruimte van het Johannahuis is in grote lijnen overeenkomstig de tekeningen van De Clercq aangelegd. (Afb. 4.4 t/m 4.15)

Karakteristiek voor het ontwerp is de positionering van het complex tegen de bosrand in een hoek van het open landschap, waarin het deels uitsteekt. Het contrast tussen het opgaande stenen gebouw en het open groene weidelandschap wordt versterkt door de bosachtige invulling van de voortuin en het open karakter van de tuin aan de landschapszijden. Hierdoor manifesteert het gebouw zich als een prominent object in zijn omgeving. Andersom is er vanuit alle verdiepingen vrij zicht op het omliggende landschap met de weilanden, de sloten, de bosrand van het park van Rust en Vreugd en het WAVO-park. (Afb. 4.16)

¹⁶ Voorbeelden van projecten waaraan zij samen gewerkt hebben, zijn: Remmerstein te Rhenen (ca. 1912), Arendshoeve te Voorburg (ca. 1916) en Harscamp te Baarn (1911). ZIJLSTRA 1986, RODING 2005.

¹⁷ SCHEFFER 2002, noemt "*dhr Drenth*" als verantwoordelijke voor het ontwerp van de tuinaanleg bij het WAVO-park. Gezien de overeenkomsten in de beplanting van het Johannahuis en het WAVO-park is het niet onmogelijk dat Drenth betrokken was bij de tuinaanleg van het Johannahuis, maar hij wordt niet in het wervingsboekje vermeld.

¹⁸ WILHELMINA ALIDA STICHTING 1931.

De tuin zelf vormt het schakelstuk tussen de strandwal, het Johannahuis en het landschap en bestaat uit vier onderdelen met elk een eigen karakter en functie. Dit zijn de representatieve voortuin aan de Schouwweg, het entreegebied, de minimale plint aan de landschapszijden en de binnentuin. (Afb. 4.17) De zorgvuldige plaatsing van het gebouw in het landschap vertoont duidelijke trekken van de Naturalistische tuinstijl, terwijl bij de meer gedetailleerde invulling invloeden van de Architectonische Stijl te zien zijn (zie bijlage 2) (Afb. 4.18)

De buitentuin.

Door ophoging van het voorterrein tot de hoogte van de strandwal wordt de onderste verdieping van het gebouw aan het oog onttrokken en ontstaat er visueel een minder fors gebouw. (Afb. 4.19) Tegelijkertijd wordt het water vanaf de Schouwweg minder goed zichtbaar. Om een representatief beeld te geven vanaf de Schouwweg op het Johannahuis is een vrijwel symmetrische voortuin getekend met in de as van het gebouw een licht verhoogd terras en een geometrisch vormgegeven vijverpartij met steile taluds en gemetselde keermuren. Vanaf de Schouwweg kijkt men over de vijver op het talud en de voorgevel. Langs de Schouwweg bestaat de beplanting voornamelijk uit een diversiteit aan grote sierheesters en enkele bomen; dicht bij het Johannahuis domineren vooral lagere sierheesters. Om het geheel te verfraaien en de vijver beter toegankelijk te maken zijn vóór 1960 trappen en een bordes toegevoegd. (Afb. 4.20) Aan de zuidwestzijde daalt het maaiveldniveau naar het niveau van de strandvlakte. Via rechtlijnige paden is de voortuin met de overige onderdelen van de tuin verbonden.

De entree wordt gemarkeerd door een stalen hek met twee hoge hekpijlers, bekroond met de woorden 'Johanna' en 'Huis'. Rechts hiervan is een apart toegangshek met een lagere hekpijler voor voetgangers. (Afb. 4.9 en 4.21) Hiervan zijn nu nog twee verlaagde hekpijlers over. (Afb. 4.40) Links van de entree staat (nog steeds) een transformatorhuisje in dezelfde architectuur als het Johannahuis. (Afb. 4.22) Na het hek komt men over een brug op het voorplein. Via een hellend pad daalt men af naar de benedenverdieping op het niveau van de strandvlakte. Het hoogteverschil wordt opgevangen door keermuren. Later worden, vanwege het toenemende aantal auto's, vier parkeerplaatsen aan de rechterzijde toegevoegd. (Afb. 4.14)

Een muur in het verlengde van de keermuur scheidt het openbare entreegebied van het privé-gebied. Houten pergola-achtige constructies markeren de entrees naar de tuin. (Afb. 4.14 en 4.23) Rondom het gebouw ligt een smalle plint die de overgang vormt van het opgaande stenen gebouw naar het wijde groene landschap. Deze plint is ingevuld met een rondwandeling, aan weerszijden voorzien van een smalle groenstrook met gazon en heesters. Een borsthoge haag met hek vormt de fysieke (niet de visuele) afscheiding van de tuin naar het landschap, dat via een klaphek kan worden betreden.¹⁹ (Afb. 4.24)

In de oosthoek van de tuin ligt een verbrandingsput. Later wordt aan deze zijde van de tuin een brug toegevoegd naar een (moes)tuin in het aangrenzende bos. (Afb. 4.25)

De binnentuin.

De binnentuin kent een geometrische opzet met een verlaagd middengedeelte, waaromheen een hoger gelegen betegelde rand loopt, plaatselijk halfcirkelvormig verbreed. Gemetselde trappen en tegelpaden ontsluiten het lagere middengedeelte en bieden gelegenheid voor een bescheiden rondwandeling. Het middengedeelte bestaat uit een gazon met in de as een tweetal solitaire Catalpa's. De taluds en het halfronde trappenhuis zijn met heesters aangekleed. Omdat de kamers aan de buitenzijde van het gebouw zijn gesitueerd, zijn slechts enkele entrees nodig naar de binnentuin. (Afb. 4.7 en 4.10)

¹⁹ Een sloot rondom het terrein van het Johannahuis, zoals door De Clercq getekend, is niet gerealiseerd.

4.2 Veranderingen begin jaren '80.

In 1983 is het gebouw gerenoveerd en uitgebreid, waarbij aan de zuidwestzijde een nieuwe vleugel werd aangebouwd, de zogenaamde Zuidvleugel. Hierbij is een groot deel van de oorspronkelijke tuinaanleg in deze hoek verloren gegaan of aangepast aan de nieuwe situatie.

De buitentuin.

Tegelijkertijd is het terrein van het Johannahuis fors uitgebreid naar het zuidwesten (rechts) en naar het zuidoosten (achter) tot aan de Zijlwatering. (Afb. 4.26) De markante scheiding (haag en hek) tussen tuin en weiland is hierbij verdwenen. Daarnaast zijn een tweede inrit over een dam met duiker, en een parkeerplaats aan de zuidwestzijde aangelegd. Het oude wandelpad rondom het gebouw is verbreed en in samenhang hiermee is de toegang vanaf het voorterrein gewijzigd en de karakteristieke scheidslijn doorbroken. (Afb. 4.27) Bij de invulling van de uitgebreide tuin is dus afgestapt van het oorspronkelijke ontwerp van De Clercq, waarbij het gebouw zich met een minimale plint in het landschap presenteert. In het uitbreidingsgedeelte zijn nieuwe heestervakken, een vijver en opgaande beplanting aangelegd, waardoor de overgang van het gebouw naar het landschap is verzacht en het gebouw wegvalt in de bosrand. (Afb. 4.28) De visueel-ruimtelijke relatie van het Johannahuis met het omliggende landschap en het WAVO-park is daardoor vervaagd geraakt. (Afb. 4.29) Verder bleef de oorspronkelijke tuinaanleg van zowel de voortuin, het entreegebied als de plint op hoofdlijnen hetzelfde. (Afb. 3.9)²⁰

De binnentuin.

Bij de renovatie is de binnentuin vrijwel ongewijzigd gebleven. (Afb. 3.9)

4.3 De huidige situatie.

Na de veranderingen van 1983 hebben geen grootscheepse wijzigingen in de terreinaanleg meer plaatsgevonden. Door extensivering van het onderhoud heeft de beplanting rondom het Johannahuis een verwaarloosde uitstraling gekregen en is deze flink uitgegroeid. Het gebouw ligt daardoor ingebed in een groene omgeving en is min of meer opgenomen in het bos op de strandwal. De zichtrelaties van het Johannahuis met de omgeving zijn door de beplanting gedeeltelijk verdwenen, onder meer doordat er vanaf de benedenverdieping geen zichten naar buiten meer zijn. De fysieke relatie met het WAVO-park is met het "*pad door beboschte berm*" en de sloot die de vijvers van beide huizen verbindt nog wel aanwezig. Daarnaast is de openheid van het weidelandschap sterk verminderd door de bouw van het zorgcomplex Van Ommerenpark en de forse appartementengebouwen op de plek van de voormalige melkfabriek, zodat de ruimtelijke beleving van de strandvlakte sterk is aangetast. (Afb. 4.30)

De buitentuin.

De oorspronkelijke tuinaanleg is, buiten de wijzigingen uit 1983, op hoofdlijnen nog aanwezig, maar door achterstallig onderhoud, uitgegroeide beplanting en aangepaste verharding niet overal meer even duidelijk herkenbaar. Dit geldt ook voor de aanleg uit 1983. (Afb. 4.31 t/m 4.34)

De vijver met steile taluds, trappen, bordessen en het terras aan de voorgevel zijn nog steeds bepalende elementen in de aanleg, maar door uitgegroeide beplanting zijn de vijver, bordessen en trappen niet of nauwelijks zichtbaar. Een hoge haag blokkeert thans het zicht vanaf de entree op de voortuin, waardoor beide delen visueel-ruimtelijk gescheiden zijn. De representatieve uitstraling is door een en ander verdwenen. Bovendien is het zicht vanaf de Schouwweg op het Johannahuis over de vijver en de taluds verdwenen. (Afb. 4.35 t/m 4.38)

Ondanks de tweede inrit geldt de oorspronkelijke inrit nog als hoofdentree. (Vergelijk Afb. 4.39 en 4.40) Door asfaltverharding, extra parkeervakken en nieuwe plantvakken geeft het voorplein een rommelig beeld en is de helderheid verdwenen. (Afb. 4.41 t/m 4.43)

²⁰ Volgens Van Lit, 2005, bleek na de nieuwbouw en de renovatie geld over te zijn om de tuin te verfraaien. Dit zou kunnen verklaren dat de op de bestektekening gereserveerde ruimte voor de tuin een kleinere oppervlakte heeft dan de daadwerkelijk aangelegde tuin, zoals die te zien is op een luchtfoto uit 1985. (vergelijk afb. 3.9 en 3.10.)



Op de locatie van de verbrandingsput staat een modern tuinhuisje omgeven door een eenvoudig terras. Hiervandaan loopt een klinkerpad naar een zitje met beperkt zicht op tuin en landschap. Deze wijziging uit 1987 heeft geen toegevoegde waarde voor de tuin. (Afb. 4.44 en 4.45)

De binnentuin.

Van de oorspronkelijke binnentuin is niets meer over. De tuin is verkleind door uitbreidingen aan de voor- en achtergevel, de hoogteverschillen in de tuin zijn door ophoging van het middenstuk verdwenen en de inrichting van de tuin is volledig gewijzigd. (Afb. 4.46) Het is mogelijk dat de originele trappen en paden nog onder de grond aanwezig zijn.

5. WAARDERING EN VISIE.

5.1 Waardering.

De waarden van het Johannahuis met bijbehorende tuin zijn vooral gelegen op het vlak van de cultuurhistorie en moeten worden gezien in samenhang met het gehele ensemble van liefdadigheidsvoorzieningen op het landgoed Rust en Vreugd. Daarnaast is er sprake van tuinhistorische waarden en spelen aspecten als gaafheid en zeldzaamheid een rol.

Algemeen cultuurhistorische waarde:

- als fysieke weerslag van de inspanningen van het welgestelde echtpaar Van Ommeren – de Voogt op sociaal gebied en als zodanig typerend voor zijn tijd.
- als één van de weinige en als één van de eerste sociale huisvestingsvoorzieningen voor dames van stand.
- als goed voorbeeld van de in de eerste helft van de 20^e eeuw sterk groeiende waardering voor het Nederlandse cultuurlandschap en het hieruit resulterende streven naar landschapsbehoud.

Tuinhistorische waarde:

- als voorbeeld van een door architect S. de Clercq ontworpen tuin met trekken van de destijds algemeen gangbare Architectonische tuinstijl en naturalistische invloeden.
- vanwege de nog herkenbare tuinarchitectonische kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp op macroniveau, waarbij het gebouw op bijzonder zorgvuldige wijze gepositioneerd is in het landschap en de overgang tussen gebouw en landschap is vormgegeven in een smalle plint als tuin, die de relatie van het gebouw met zijn omgeving bepaalt.
- door de nog herkenbare nauwe samenhang tussen gebouw en tuin/landschap, vormgegeven zowel in het gebouw (situering van de woonvertrekken aan de landschapszijde, balkons, geïntegreerde plantbakken, situering van de gemeenschapsruimtes aan de straatzijde) als in de tuin (terrassen, situering van de representatieve tuin aan de straatzijde, oorspronkelijk ook gevelbeplanting en toegang naar het aangrenzende weiland).

Ensemblewaarde:

- als onderdeel van het complex van liefdadigheidsinstellingen zoals dat door het echtpaar Van Ommeren – de Voogt op het landgoed Rust en Vreugd is gerealiseerd.
- als één van de representatieve gebouwen met diepe voortuinen, die in belangrijke mate de sfeer en het karakter van de Schouwweg bepalen.
- door de vormgegeven wandelverbinding met het WAVO-park.
- door de tuinaanleg als integraal en onmisbaar onderdeel van het complex Johannahuis.

Gaafheid:

- de oorspronkelijke hoofdstructuur van de tuin is nog goed herkenbaar.

Zeldzaamheid:

- de karakteristieke terughoudendheid van de tuinaanleg is opmerkelijk en in aanleg reeds zeldzaam.

Naast deze waarden valt een aantal knelpunten en bedreigingen te constateren. Achterstallig onderhoud, aanpassingen op detailniveau en vooral de verandering en uitbreiding van de aanleg in de jaren '80 hebben de oorspronkelijk sterke en heldere landschapsarchitectonische opzet aangetast. De relatie met de omgeving is door de opgaande beplanting en opslag in de voormalige weilanden aan de zuidzijde van het Johannahuis vertroebeld, zonder dat nieuwe kwaliteiten aan de aanleg zijn toegevoegd. De oorspronkelijk decoratieve voortuin is dichtgegroeid, waardoor de gevel van het gebouw vanaf de weg niet meer te zien is en van een representatieve uitstraling geen sprake meer is. De vijver en de taluds zijn nauwelijks zichtbaar.

De verbreding van het omlopende wandelpad, het vervangen van de terrastrappen met hellingbanen, het verdwijnen van de toegangspoorten naar het privé-gedeelte van de tuin (bij de hoofd-entree en in

de draaicirkel) en de vereenvoudiging en verandering van de noordelijke entree moeten als betreurenswaardige vervlakking van de detaillering worden beschouwd. De huidige inrichting van de binnentuin heeft geen tuinarchitectonische kwaliteit.

5.2 Visie.

Het uitgangspunt voor de toekomst zou de oorspronkelijke tuinaanleg met de representatieve siertuin aan de kant van de Schouwweg en de minimale plint rondom het gebouw in de strandvlakte moeten zijn. Daarmee wordt ook het karakteristieke historische verschil tussen dichte strandwal en open vlakte benadrukt en behouden.

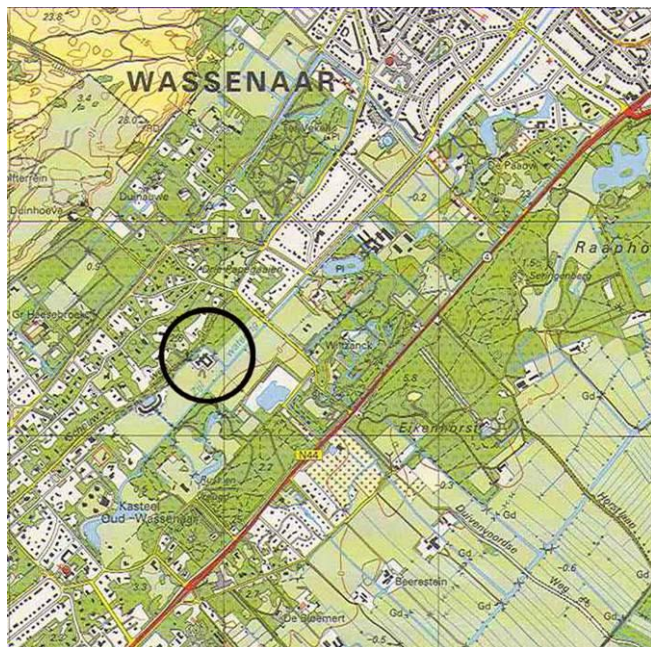
De plint moet worden hersteld als subtiele schakel tussen de uitgestrektheid en wijsheid van het weidelandschap en het dominante bouwvolume van het Johannahuis. Hierbij dienen de zichtrelaties met het WAVO-park en het aangrenzende landschap te worden hersteld. Voor opgaande beplanting buiten de plint is in principe geen ruimte. Aan de kant van de weilanden dient de plint opnieuw te worden voorzien van een scherpe begrenzing beneden ooghoogte. De beplantingsstrook langs de gevels moet worden opgepoetst als een gevarieerde strook van kleinere sierheesters.

De voortuin dient hersteld te worden als een representatieve, open sieraanleg waar de vijver met taluds een centrale rol speelt. Daarbij moet een overwegend lage beplanting beneden ooghoogte, gecombineerd met solitaire bomen en/of kleine boomgroepen worden gebruikt. Authentieke beplantingselementen moeten zoveel mogelijk worden behouden. Verder is een sierlijke afwerking van de vijfvertaluds, waarbij inbegrepen het herstel van de trappartij met bordes, van belang. Ook de trappartij naar het terras dient te worden hersteld.

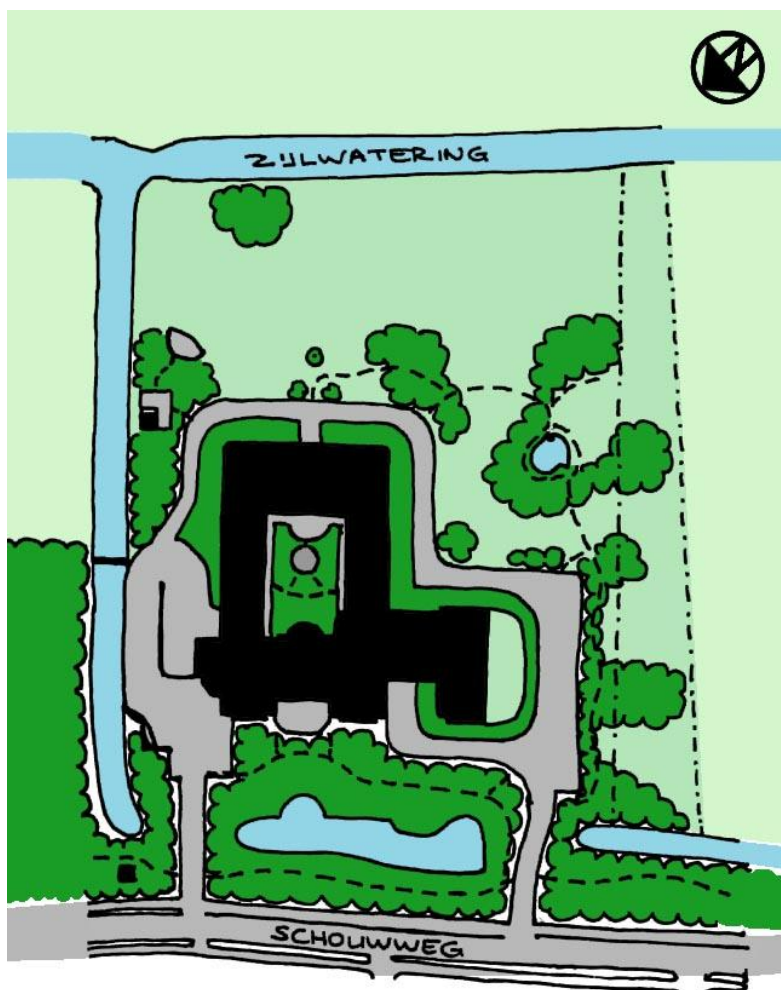
Behoud van de nog aanwezige authentieke beplanting geeft de tuinaanleg een meerwaarde. Met behulp van aanvullend onderzoek zou moeten worden nagegaan welke beplanting daadwerkelijk authentiek is en welke beplanting als zodanig waardevol is om te behouden.²¹

De huidige inrichting van de binnentuin vertegenwoordigt geen bijzondere tuinarchitectonische of tuinhistorische waarden en hoeft daarom niet te worden behouden. Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat de originele trappen naar het dieper gelegen centrale deel nog onder de grond aanwezig zijn. In dat geval moet worden getracht deze in een herontwerp in te passen.

²¹ In de groeninventarisatie uit 2004 van Terrein- en Groenvoorziening b.v. is slechts een waardering gegeven van de kwaliteit van de bomen.

**BIJLAGE 1: AFBEELDINGEN**

Afb. 1.1: Fragment van de Topografische Kaart van Nederland, 2004.



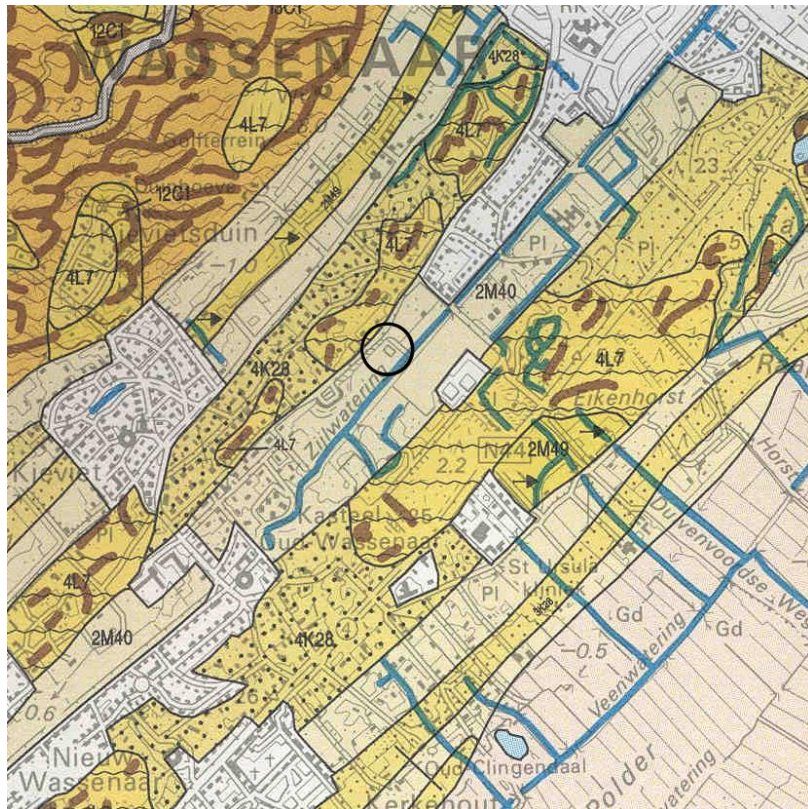
Afb. 1.2: Globaal terreinoverzicht.



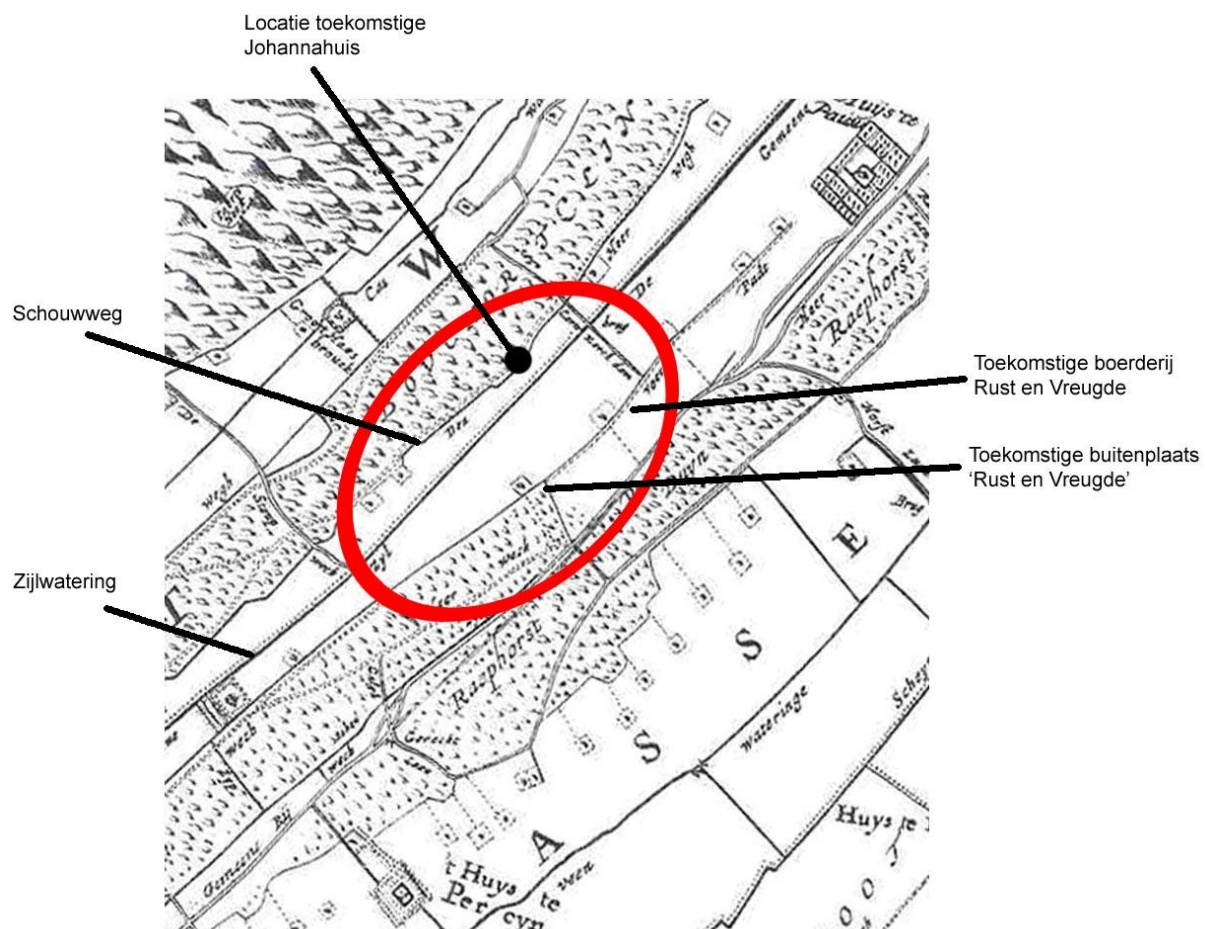
Afb. 1.3: Recente luchtfoto van het Johannahuis. (Herkomst: Coll. Atelier d'Art Urbain)



Afb. 2.1: Schematische weergave van de strandwallen in de buurt van Wassenaar, omstreeks de Romeinse tijd. (Herkomst: De Jong e.a., 1998)



Afb. 2.2: Fragment van de Geomorfologische kaart van Nederland, 1:50.000, 1994.



Afb. 3.1: Fragment van de 'Kaart van Rijnland', 1746. (Het latere terrein van Rust en Vreugd is omcirkeld)



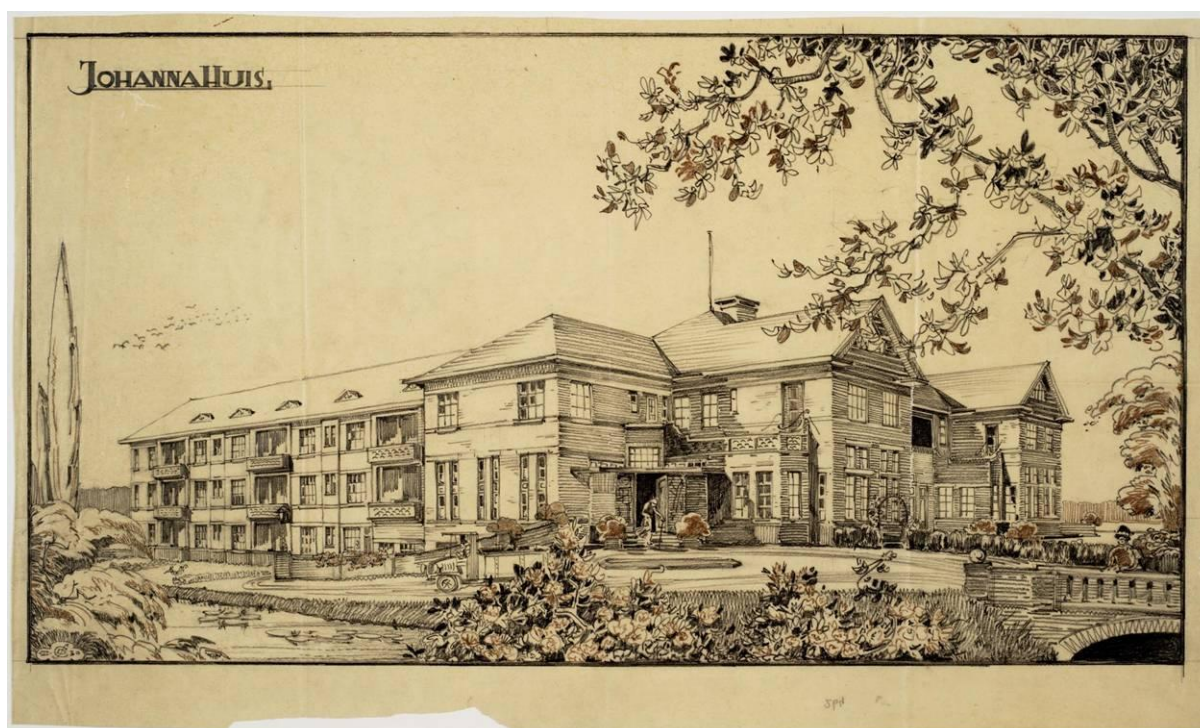
Afb. 3.2: Het echtpaar Van Ommeren-de Voogt; schilderij uit 1934 van Herman Maas. (Origineel aanwezig in Van Ommerenpark)



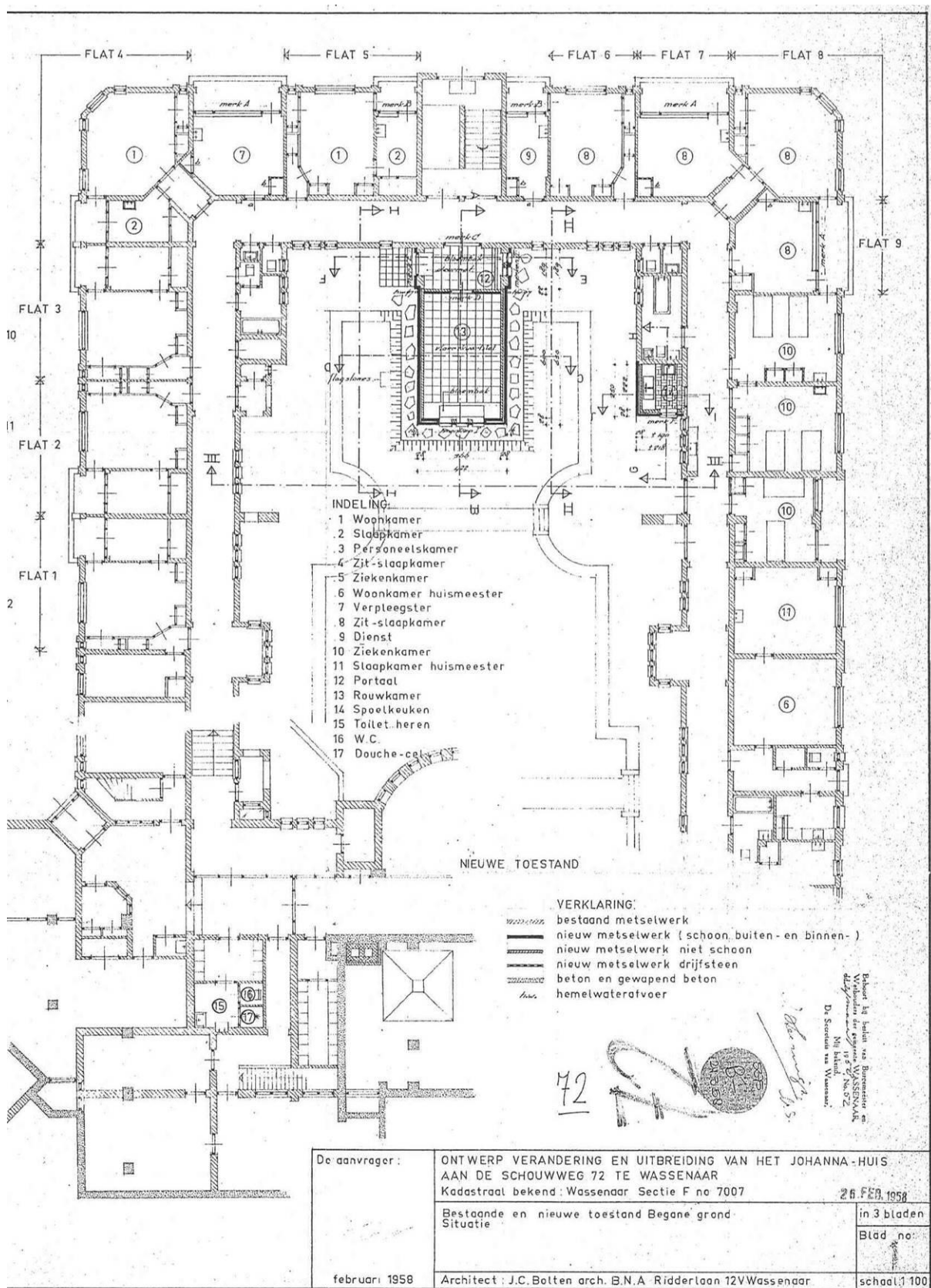
Afb. 3.3: Villa Rust en Vreugd, gebouwd in 1923 naar ontwerp van S. de Clercq. (Herkomst: Van Rooijen, 1988)



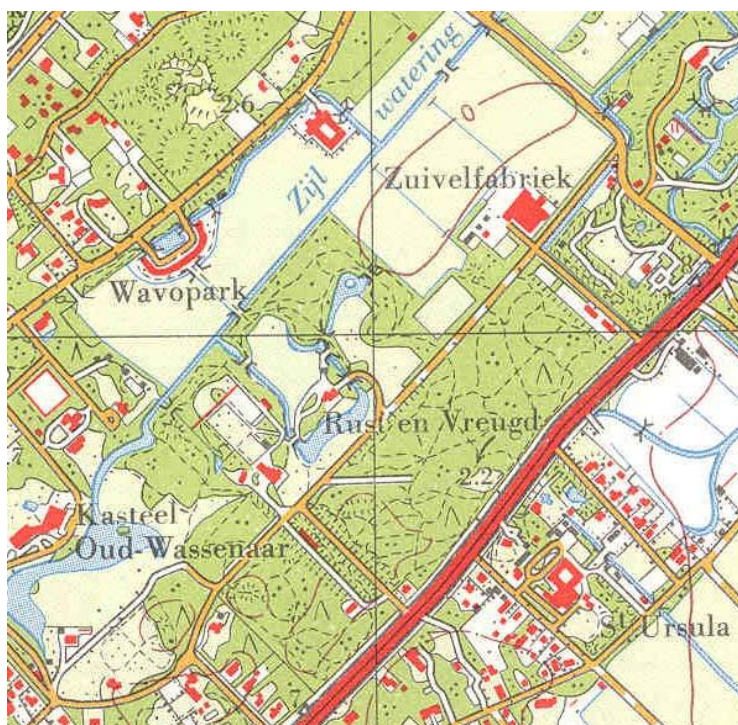
Afb. 3.4: Het WAVO-park in aanbouw. (Herkomst: Van Rooijen, 1988)



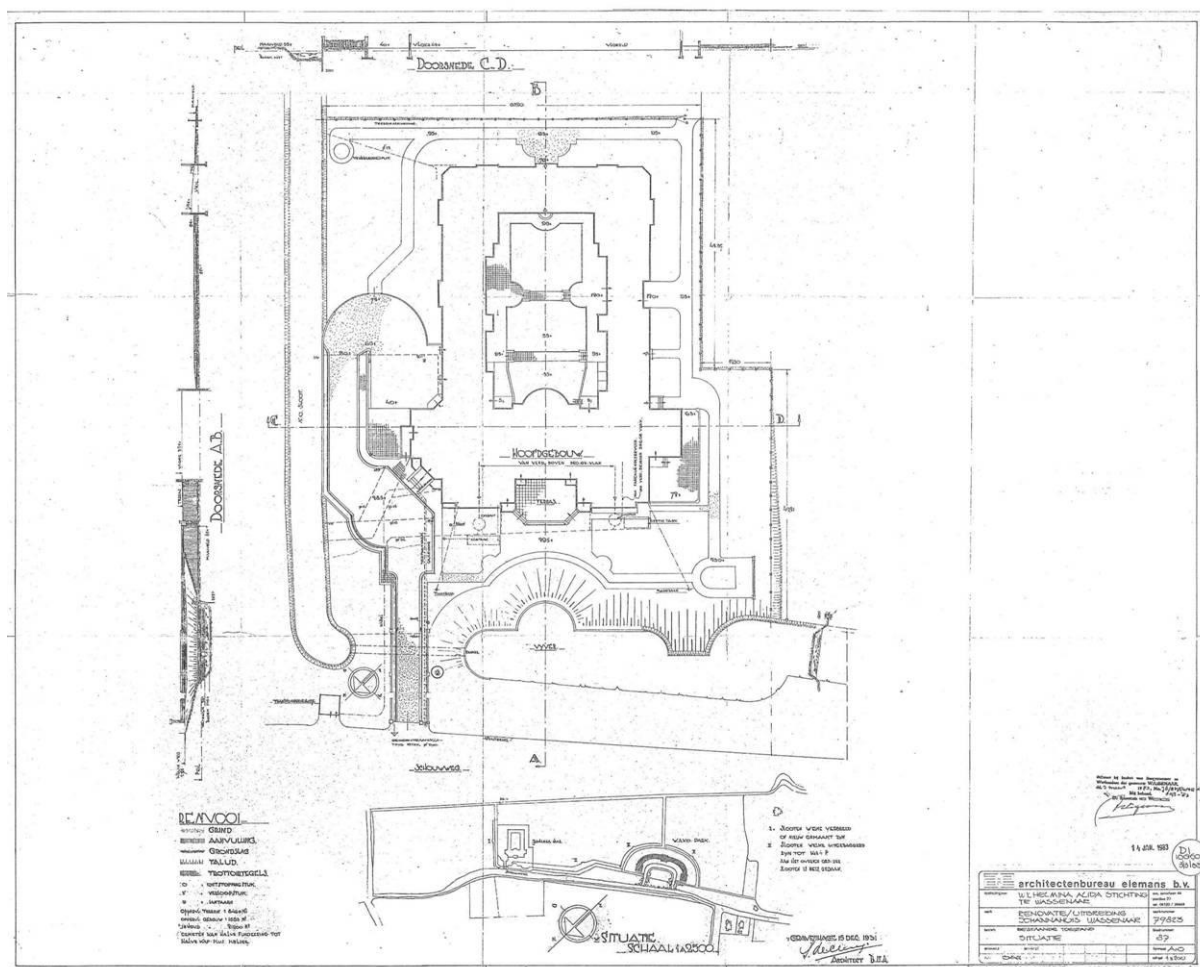
Afb. 3.5: Impressietekening van het Johannahuis van S. de Clercq, 1931. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64-264)



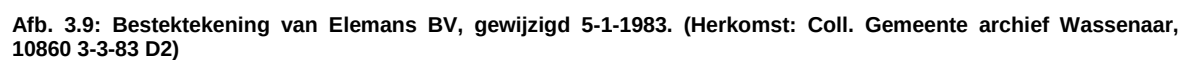
Afb. 3.6: Detail ontwerptekening J.C. Bolten, 1958. (Herkomst: Coll. Gemeente archief Wassenaar, 5375 24-3-'58 B1)



Afb. 3.7: Topografische kaart van Nederland, 1964.



Afb. 3.8: Situatietekening van Elemans BV, 1983. (Herkomst: Coll. Gemeente archief Wassenaar, 10860 3-3-83 D1)

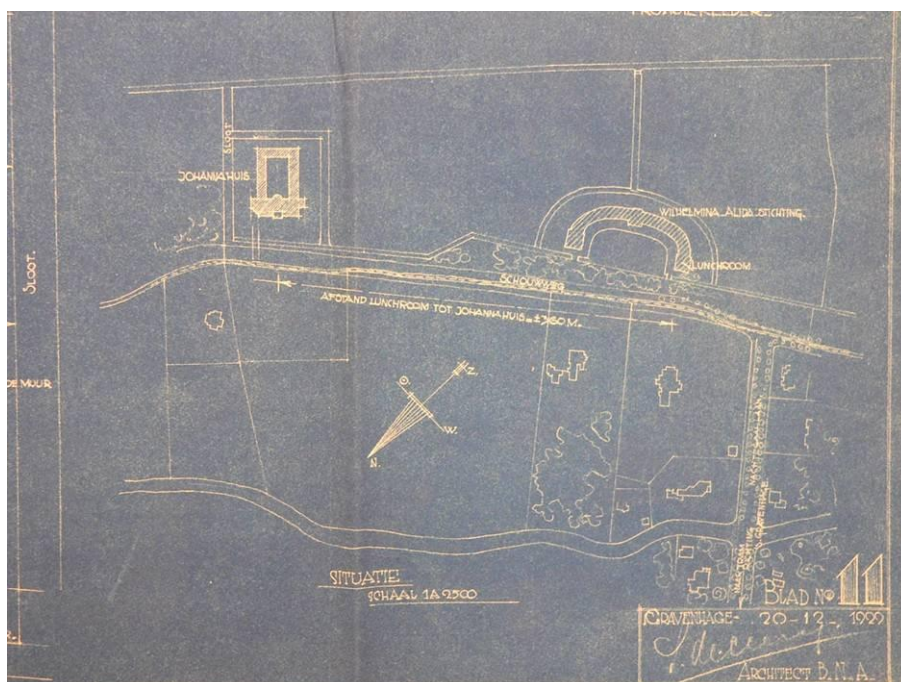




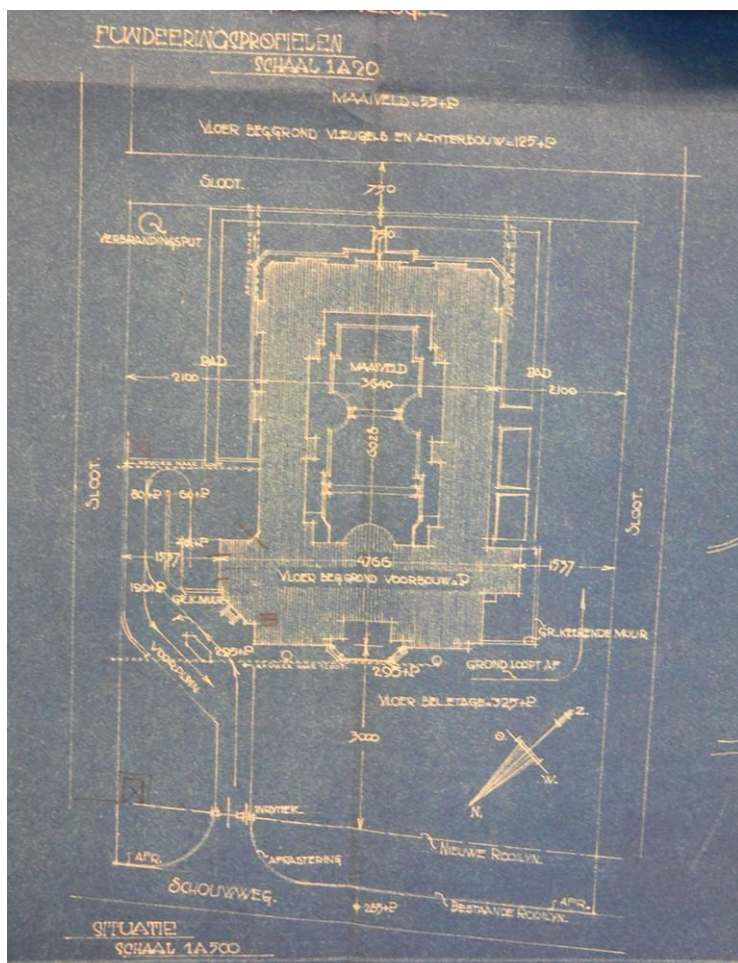
Afb. 3.11: De uitbouw in de binnentuin.
(Foto: SB4, 2006)



Afb. 3.12: Het Van Ommerenpark. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.1a: Fragment van de blauwdrukken van het Johannahuis, locatie van het Johannahuis in de omgeving, S. de Clercq. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64)



Afb. 4.1b: Fragment van de blauwdrukken van het Johannahuis, overzicht van het terrein, S. de Clercq, 15-12-1931. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64)



Afb. 4.2: Impressietekening van de binnentuin, S. de Clercq, 1933. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_66-270)



Afb. 4.3: Impressie van het Johannahuis met extra verdieping, S. de Clercq, ca 1932. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_66-271)



Afb. 4.4: Aanzicht vanuit het zuiden, 1931. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64)



Afb. 4.5: De voorgevel met een gedeelte van de voortuin, 1931. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64)



Afb. 4.6: De binnentuin, 1931. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64)



Afb. 4.7: De extra verdieping in aanbouw, 1933. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_66)



Afb. 4.8: De entreepoort van het Johannahuis, ca 1936. (Herkomst: Van Lit, 2005)



Afb. 4.9: De binnentuin, ca. 1939. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_66)



Afb. 4.10: Aanzicht vanuit het zuiden, ca 1939. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_66)



Afb. 4.11: Luchtfoto, 26-02-1945. (Herkomst: www.dewoonomgeving.nl)



Afb. 4.12: luchtfoto vanuit het zuiden, ca 1950. (Herkomst: Coll. Gemeente archief Wassenaar, 03602)



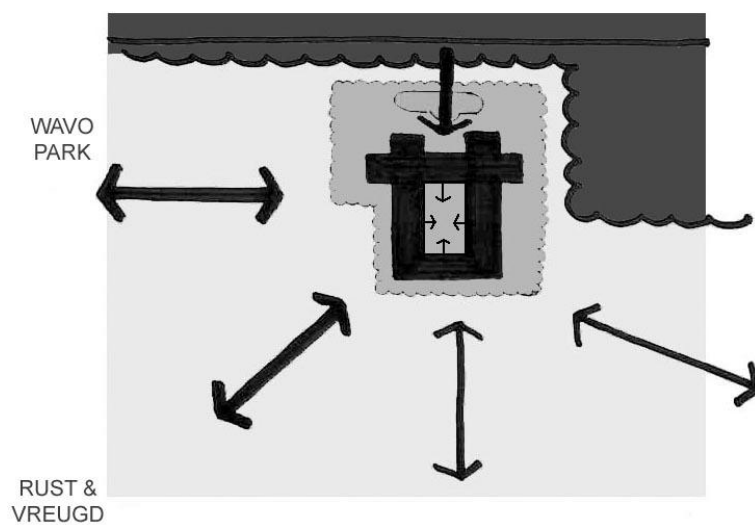
Afb. 4.13: Luchtfoto vanuit het noorden, ca 1960. (Herkomst: KLM Aerocarto)



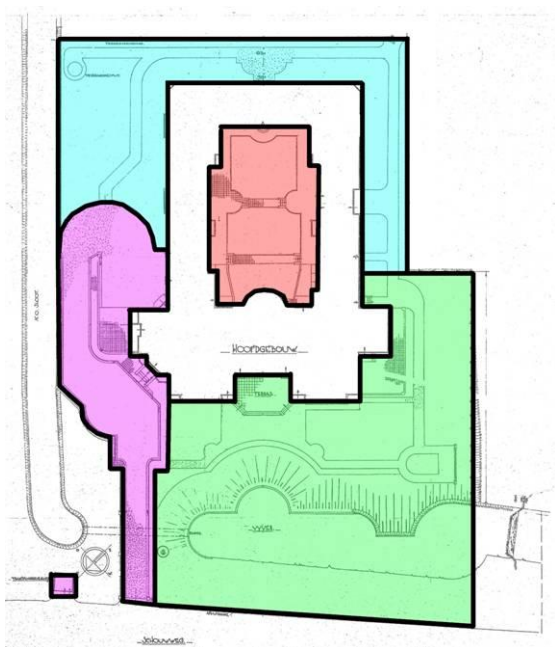
Afb. 4.14: Luchtfoto vanuit het oosten, ca 1960. (Herkomst: KLM Aerocarto)



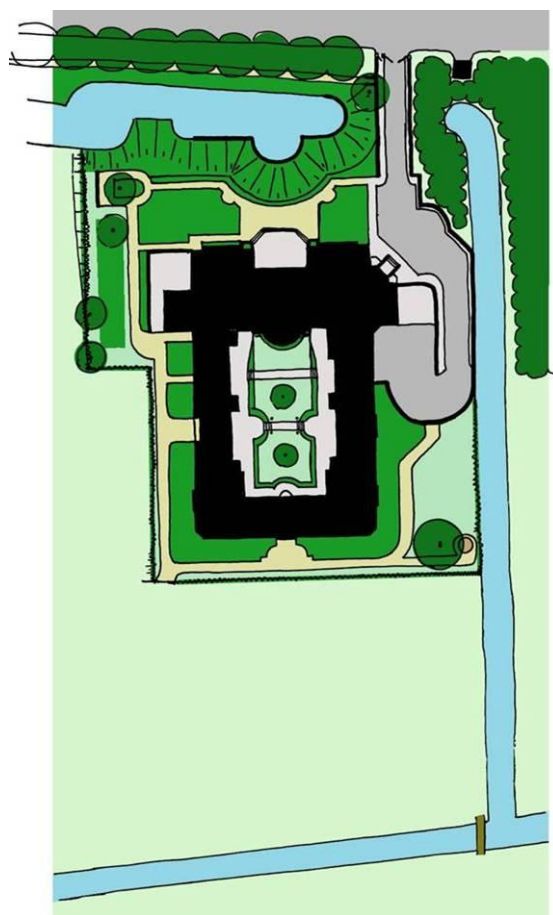
Afb. 4.15: Luchtfoto vanuit het zuiden, ca 1960. (Herkomst: Coll. Gemeente archief Wassenaar, 03600)



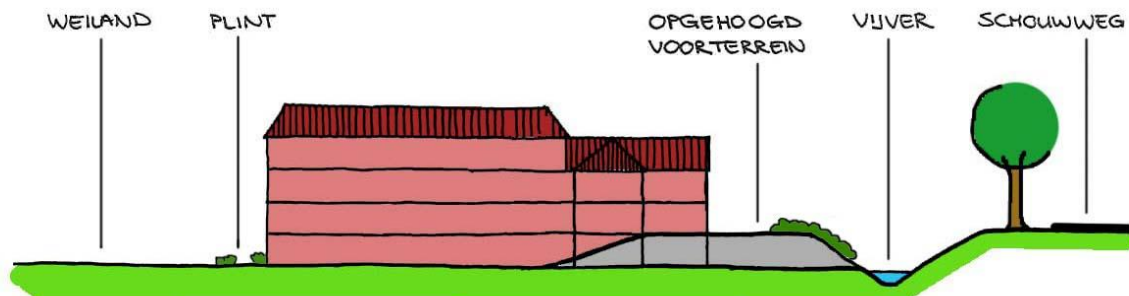
Afb. 4.16: Visueel-ruimtelijke situatie na de bouw in 1931.



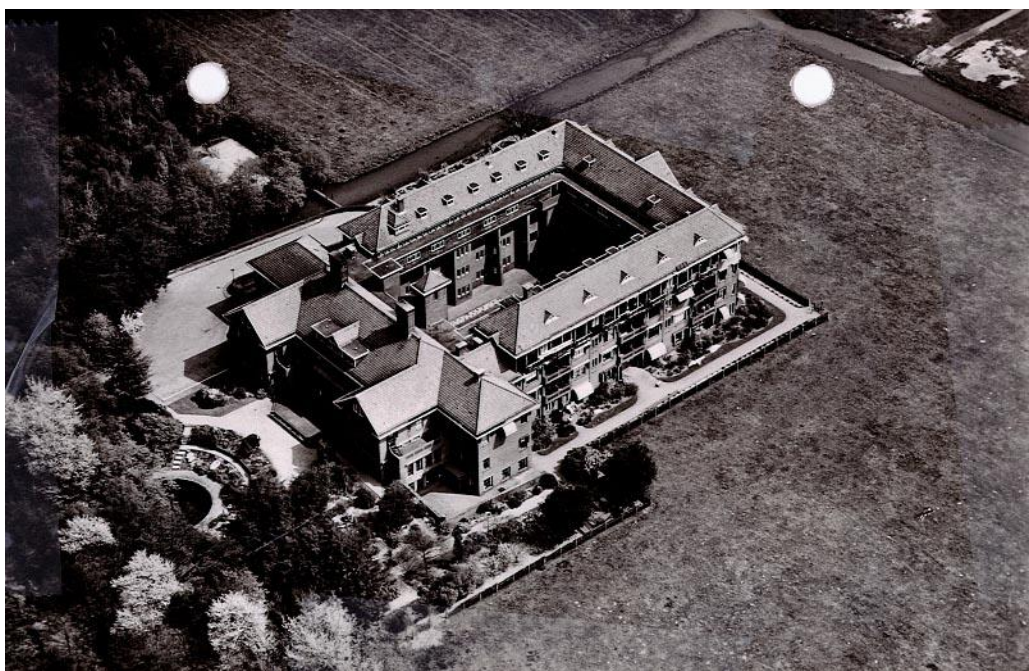
Afb. 4.17: De buitenruimte bestaat uit 4 onderdelen.



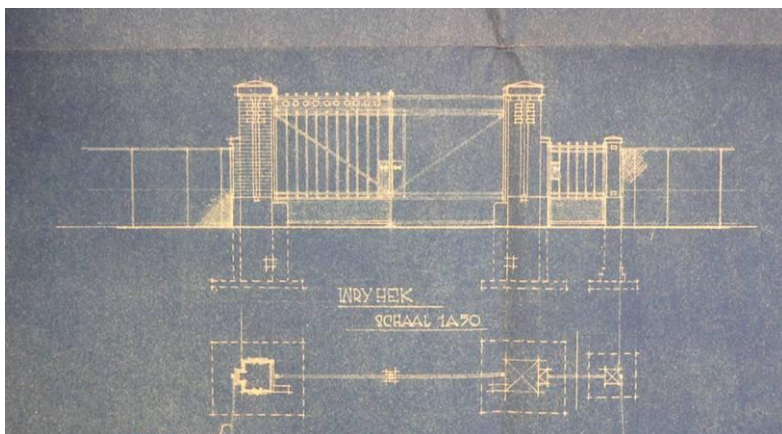
Afb. 4.18: Globaal overzicht van de oorspronkelijke tuinaanleg.



Afb. 4.19: Schematische dwarsdoorsnede terrein Johannahuis.



Afb. 4.20: Luchtfoto vanuit het oosten, 1960. (Herkomst: Coll. Elemans, Postma, van den Hork architecten, Oss)



Afb. 4.21: Fragment van de blauwdrukken van het Johannahuis, detail hekwerk, S. de Clercq. (Herkomst: Coll. Nationaal Archief, Den Haag, 4.CLF_64)



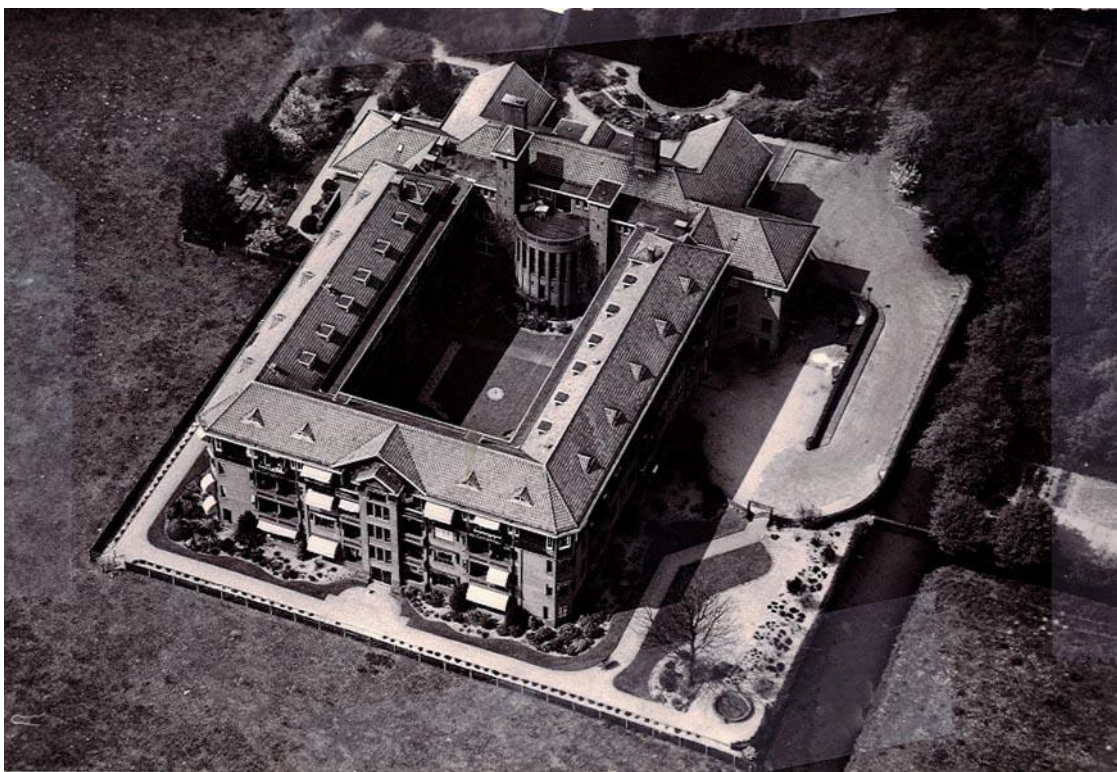
Afb. 4.22: Het trafohuis links van de entree. (Foto: SB4, 2006)



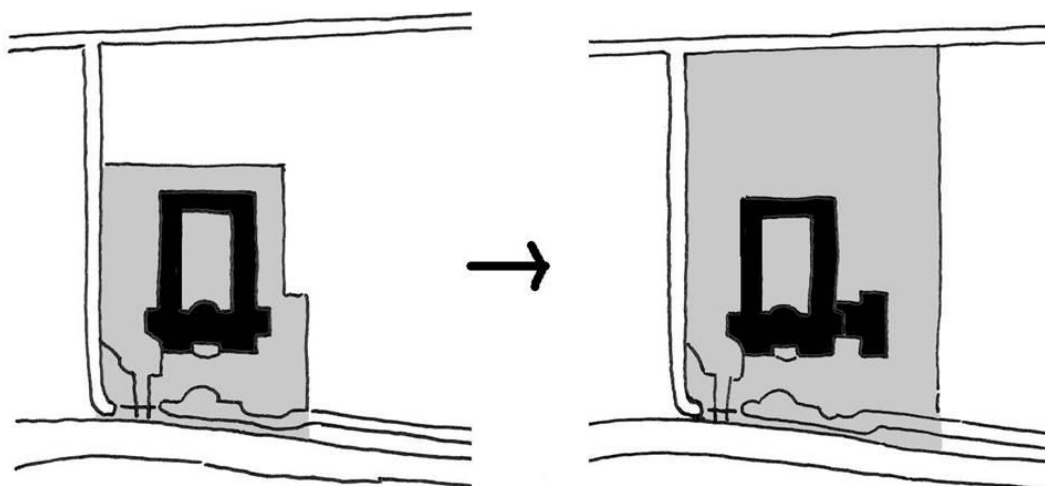
Afb. 4.23: De hoofd-entree met een gedeelte van de voortuin, ca 1950. (Herkomst: Coll. Gemeente archief Wassenaar, 03594)



Afb. 4.24: Zicht op de tuin en het landschap vanaf de hoofd-entree, 19-11-1981. (Herkomst : Coll. Elemans, Postma, van den Hork archit., Oss)



Afb. 4.25: Luchtfoto vanuit het westen, 1960. (Herkomst: Coll. Elemans, Postma, van den Hork Archit., Oss)



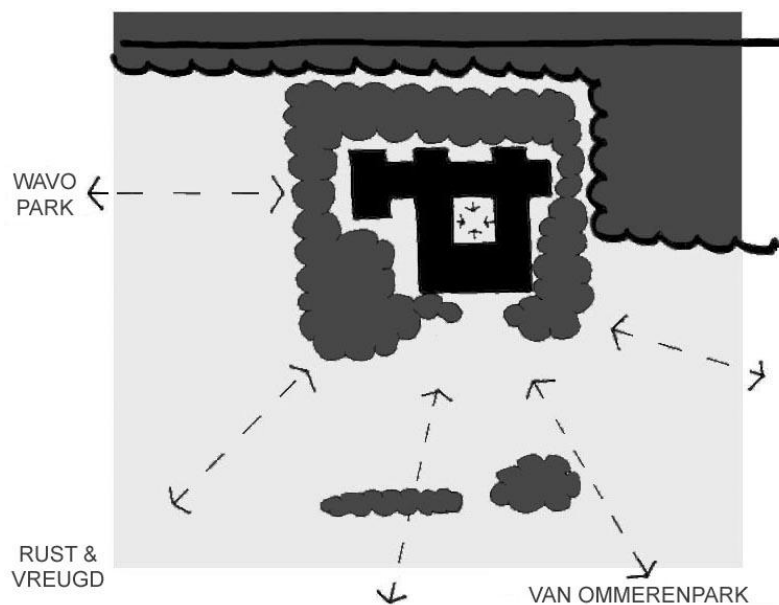
Afb. 4.26: In 1983 worden zowel het gebouw als het terrein vergroot.



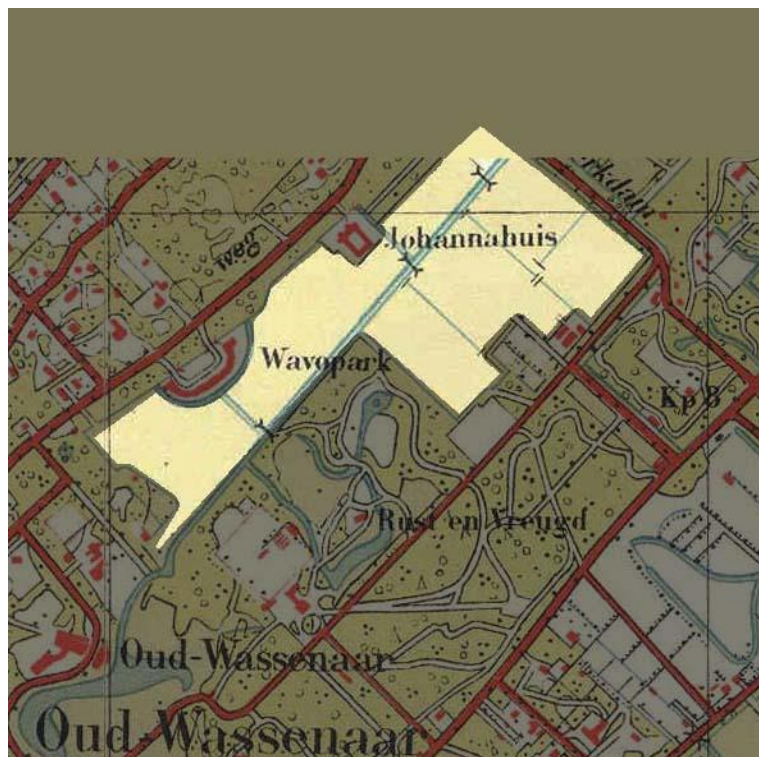
Afb. 4.27: De toegang tot de tuin aan de noordzijde. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.28: Het Johannahuis tussen de beplanting is visueel een onderdeel geworden van de beboste strandwal. (Foto: SB4, 2006)



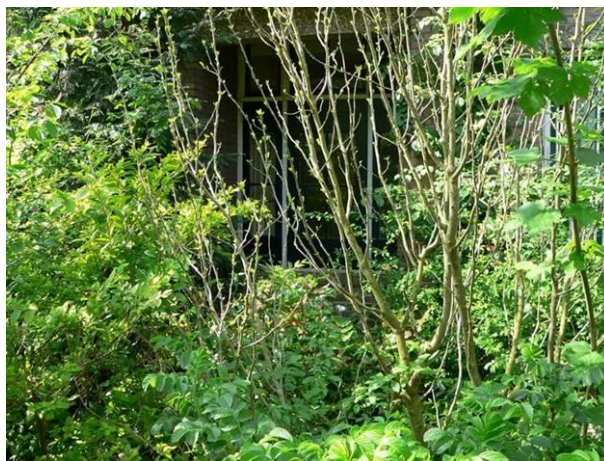
Afb. 4.29: Visueel-ruimtelijke situatie na de uitbreiding in 1983.

**1934****2004**

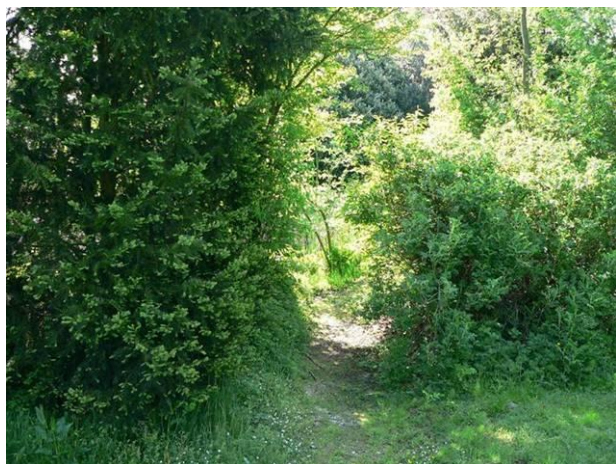
Afb. 4.30: Verkleining en splitsing van de open ruimte.



Afb. 4.31: De entree aan de achterzijde. (Foto: SB4, 2006)



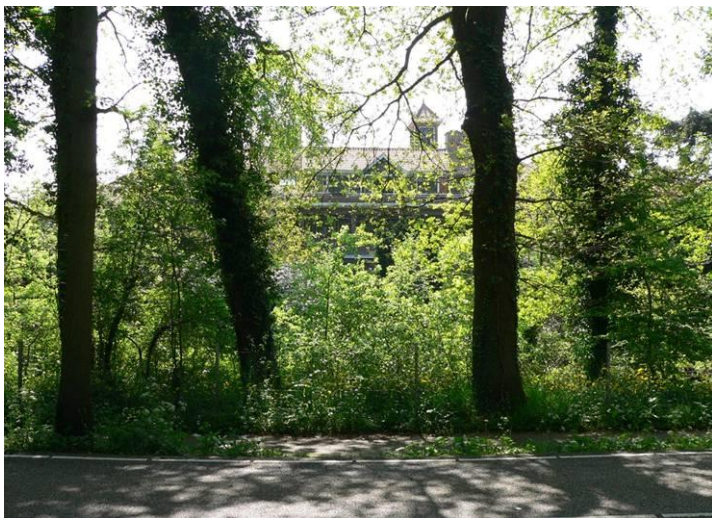
Afb. 4.32: De beplanting is dusdanig uitgegroeid dat het terras van de benedenverdieping aan het zicht is onttrokken. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.33: Beplanting overgroeit de paden. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.34: De bankjes zijn overwoekerd door beplanting. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.35: Zicht op het Johannahuis vanaf de Schouwweg. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.36: Het bordes tussen de beplanting halverwege het talud van de vijver. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.37: Plantvak voor het terras aan de voorzijde. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.38: Het terras aan de voorzijde van het Johannahuis. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.39: De zuidelijke inrit. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.40: De entreepoort met de twee verlaagde hekpijlers. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.41: Parkeerplaatsen bij de hoofd-entree met een gedeelte van de voortuin, 18-03-1978. (Herkomst: Coll. Gemeente archief Wassenaar, 03592)



Afb. 4.42: De entreepoort met twee lage hekpijlers en een voetpad (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.43: Parkeerplaatsen bij de hoofd-entree. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.44: Tuinhuisje. (Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.45: Terras met bankjes met uitzicht over de tuin en de weilanden.
(Foto: SB4, 2006)



Afb. 4.46: De binnentuin. (Foto: SB4, 2006)

BIJLAGE 2: TUINSTIJLEN IN DE EERSTE HELFT VAN DE 20^E EEUW.

In de periode 1900 - 1940 kunnen in Nederland vier verschillende tuinstijlen worden onderscheiden:

- De Gemengde Stijl
- De Architectonische Stijl
- De Functionalistische Stijl
- De Naturalistische Stijl²²

Daarbij moet opgemerkt worden dat er in de realiteit veel overgangsvormen of mengvormen van de verschillende stijlen te vinden zijn. Ook tuinen, waarop geen stijl aanduiding van toepassing is, komen veelvuldig voor.

Gemengde Stijl.

Het begrip 'Gemengde Stijl' is tegen het einde van de 19^e eeuw ontstaan toen men eigenlijk slechts twee tuinstijlen onderscheidde: de 'regelmatige' stijl (renaissance / classicistisch) en de landschapsstijl. De 'Gemengde Stijl' werd als synthese van de twee richtingen gezien, waarbij de sterke punten van beide concepten werden verenigd. De term 'Gemengde Stijl' is als stijl aanduiding achteraf gezien niet erg gelukkig. In de gehele 20^e eeuw werden namelijk op allerlei verschillende manieren symmetrisch-geometrische elementen met los-natuurlijke gecombineerd. Toch is ervan afgezien de term te vervangen aangezien hij zowel in Nederland als internationaal is ingeburgerd.

Omschrijving:

- Periode: ca. 1850 – ca. 1920, uitlopers tot 1940?
- In Engeland ontstaan, daarna ook in de rest van Europa toegepast.
- Is in wezen een eclectische stijl en moet in samenhang met de gelijktijdig gangbare bouwstijlen (neoclassicisme, neogotiek, eclecticisme, neorenaissance) worden gezien.
- Uitgangspunt is het streven om de overgang van het huis naar het park een meer geleidelijk karakter te geven dan in de Landschapsstijl. Het huis werd ervaren als nadrukkelijk door de mens vormgegeven kunstwerk, het park als geïdealiseerde natuur, waarin de invloed van de mens zo min mogelijk te herkennen mocht zijn. De synthese van deze twee tegenovergestelde esthetische idealen werd gezocht in rechte lijnen, symmetrische elementen die in de directe omgeving van het huis werden ingevoegd in een landschapspark. De symmetrische elementen zijn alleen decoratie, niet de basis van de aanleg.
- In een later stadium zijn ook verder van het huis verwijderd, in besloten tuinruimtes, formeel vormgegeven deeltuinen in het (landschaps-)park geïntegreerd; soms als speciale tuinen om bijzondere planten te etaleren (waterlelies, rozen enz.) Ook werden (openbare) wandelparken zonder woonhuis ingericht in Gemengde Stijl. De symmetrische elementen werden in dat geval gebruikt om belangrijke punten in de aanleg te accentueren.
- Het park werd in de loop van de 19^e eeuw steeds meer een tentoonstelling van nieuw geïntroduceerde planten (of vanuit het buitenland geïmporteerde, of nieuw gekweekte).
- Typerende elementen zijn: mozaïkperken, neo-classicistische parterres, de combinatie van slingerpaden en rechte lijnen.

Afbakening:

- van Landschapsstijl: aanwezigheid van geometrische sierelementen met veel bloemen.
- van Architectonische Stijl: relatie met het gebouw wordt in principe alleen in esthetisch-ideële zin gelegd, niet functioneel of architectonisch.

Overeenkomsten:

- met Landschapsstijl: landschapsstijl is quasi geïntegreerd en blijft de leidraad voor de beeldvorming van een ideale aanleg.

²² Deze indeling is gebaseerd op het nog ongepubliceerde onderzoek 'Begin twintigste-eeuwse Villatuinen in Nederland', uitgevoerd in 2003-2005 door ir. Eric Blok en Dipl.-Ing. Birgit Lang van SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen, in opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.



- met Architectonische Stijl: aandacht voor nadrukkelijk door de mens vormgegeven elementen; zoektocht naar een evenwicht tussen natuur en cultuur; aandacht voor aansluiting van de tuin op het huis.

Architectonische Stijl.

Hoewel het woord 'architectonisch' reeds vanaf de late 19^e eeuw in de literatuur voorkomt als aanduiding voor de nieuwe formele tuinstijl, werd het begrip tot in de jaren tachtig van de 20^e eeuw niet algemeen aanvaard. Met name in de eerste helft van de 20^e eeuw werd meestal slechts van 'regelmatige' of 'rechtlijnige' tuinstijl gesproken in tegenstelling tot de landschapsstijl, waarbij de nieuwe formele tuinen werden opgevat als variatie op de classicistische traditie. In 1986 is de aanduiding 'Nieuwe Architectonische Stijl' als vakterm voorgesteld en heeft brede navolging gevonden.²³

De aanduiding 'architectonisch' is om twee redenen gepast: ten eerste werd de tuinstijl door architecten geïntroduceerd die op zoek waren naar passende tuinen bij hun gebouwen; ten tweede zijn bouwkundige elementen typerend voor deze stijl en liggen aan de aanleg van de tuinen architectonische principes ten grondslag. Het voorvoegsel 'nieuw' werd toegevoegd om de stijl af te zetten tegen classicistische tuinen, die eveneens volgens architectonische principes zijn vormgegeven. Dit is voor de toekomst enerzijds onhandig, want wat nu 'nieuw' is kan over een paar decennia door een nog 'nieuwere', architectonisch opgezette stijl worden gevolgd. Anderzijds is de toevoeging overbodig, omdat in de praktijk de term 'architectonisch' niet als stijl aanduiding voor tuinen uit de classicistische periode wordt gebruikt.

Omschrijving:

- Periode: ca. 1900 – ca. 1940.
- Ontstaan in Engeland als reactie op de nieuwe landhuisarchitectuur. Later overgenomen in overig Europa.
- Het ontstaan van deze stijl moet in samenhang worden gezien met de vermindering van de perceelgroottes, waardoor het huis een overheersende invloed op de bijbehorende tuin kreeg.
- De Architectonische Stijl werd voornamelijk in tuinen, niet in parken, toegepast. Soms zijn in grotere (wandel-) parken architectonische deeltuinen of elementen te vinden.
- Uitgangspunt is het streven naar functionele en esthetische eenheid van huis en tuin door een nauwe functionele en ruimtelijke verbinding en overeenkomsten in plattegrond, materiaalgebruik en detaillering.
- Symmetrische onderdelen komen vaak voor, meestal in aansluiting op een symmetrie-as van het bijbehorende huis. De totaalopzet is over het algemeen niet symmetrisch (evenmin als de totaalopzet van het bijbehorende huis).
- Bouwkundige elementen worden gebruikt om in combinatie met gesnoeide hagen, vormheesters en gazons de basisstructuur van de aanleg vast te leggen.
- De strengheid van de basisstructuur wordt bij voorkeur gecontrasteerd met het aangrenzende natuur- of cultuurlandschap. Als de omgeving zich voor een dergelijk contrast niet leent of het perceel te klein is, wordt 'het landschap' vaak vertegenwoordigd door een losse randbeplanting van heesters en bomen.
- Binnen de strenge basisstructuur wordt de aanleg versoepeld door 'natuurlijk' overkomende bloem- en heesterborders en soms door rotspartijen.
- Architectonische tuinen zijn over het algemeen intensief ingericht.
- Typerende elementen zijn: bouwwerken, gesnoeide hagen en/of vormheesters, bloemenborders.

Afbakening:

- van Gemengde Stijl: nauwe relatie van tuin en huis door overeenkomsten in plattegrond, materiaalgebruik en functie.
- van Functionalistische Stijl: veelvuldig gebruik van duidelijk aanwezige bouwwerken in de tuin, intensievere inrichting.

²³ B. ZIJLSTRA 1986.

Overeenkomsten:

- met Gemengde Stijl: aandacht voor nadrukkelijk door de mens vormgegeven elementen; zoektocht naar een evenwicht tussen natuur en cultuur.
- met Functionalistische Stijl: aandacht voor de functie van de verschillende elementen; een geleidelijke overgang van binnen naar buiten als ideaal; aandacht voor sociale aspecten: gebruik van de tuin ter bevordering van de gezondheid, tuin als buiten-woonruimte.

Functionalistische Stijl.

De aanduiding 'Functionalistische Stijl' in de tuinkunst is overgenomen uit de architectuurtheorie. Dit omdat de term sprekend is en de kern van de stijl treft en ook omdat de ontwikkeling in de tuinkunst niet los kan worden gezien van de ontwikkelingen in architectuur en stedenbouw.

Omschrijving:

- Periode: ca. 1930 – ca. 1980? De bloeiperiode van de Functionalistische Stijl valt in de periode van wederopbouw.
- Moet worden gezien in nauwe samenhang met de ideeën voor de vernieuwing van maatschappij, stedenbouw en kunsten die vanaf het eerste kwart van de 20^e eeuw in de Moderne Beweging zijn ontwikkeld (De Stijl, De 8, Opbouw, Bauhaus, CIAM,...)
- Wordt zowel in de inrichting van particuliere tuinen als in (grootschalig) openbaar groen toegepast.
- Uitgangspunt voor een tuinaanleg in Functionalistische Stijl is de gebruikswaarde van de tuin. In deze context is er veel aandacht voor de functionele verbinding tussen huis en tuin, voor sociale aspecten en voor het gebruik van de tuin ter bevordering van de gezondheid.
- Totaalopzet en detaillering zijn altijd asymmetrisch.
- Ruimtes zijn bij voorkeur groot en gaan vaak vloeiend in elkaar over.
- Puur decoratieve elementen komen weinig voor. Men probeert de ruimte te beheersen door een enkel, doeltreffend gebaar.
- Gebouwde elementen blijven qua aantal en vormgeving op de achtergrond. Hieraan liggen onder meer ook economische overwegingen ten grondslag.
- De beplanting is samengesteld uit relatief weinig verschillende soorten met een sterk accent op gazons/weides en houtgewassen. Dit gaat samen met het streven naar een onderhoudsarme aanleg. Veelal is er bijzondere aandacht voor een inheems sortiment.
- De uitstraling van een functionalistische tuin is sober en zakelijk, soms zelfs minimalistisch

Afbakening:

- van Architectonische Stijl: bouwwerken in de tuin op de achtergrond; gehele uitstraling van de tuin veel zakelijker en rustiger.
- van Naturalistische Stijl: voornamelijk de tuinarchitectonische ingrepen bepalen het aanzien van de tuin, het aanwezige landschap vormt hiervoor eventueel de onderlaag en het kader.

Overeenkomsten:

- met Architectonische Stijl: aandacht voor de functie van de verschillende elementen; een geleidelijke overgang van binnen naar buiten als ideaal; aandacht voor sociale aspecten: gebruik van de tuin ter bevordering van de gezondheid, tuin als buiten-woonruimte.
- Met Naturalistische Stijl: aandacht voor de inheemse vegetatie en het aanwezige landschap, ondergeschiktheid van gebouwde elementen, ontbreken van puur decoratieve elementen, voorkeur voor weidse, vloeiende ruimtes

Naturalistische Stijl.

In de schilderkunst wordt met de term 'naturalisme' bedoeld het zo streng mogelijk volgen van de natuur. Aangezien een stroming in de tuinarchitectuur een vergelijkbare insteek kent, is hiervoor de term 'Naturalistische Stijl' gekozen. Bewust is afgezien van het begrip 'natuurstijl'. Door verschillende auteurs wordt deze term namelijk toegepast op uiteenlopende, meestal niet duidelijk afgebakende

fenomenen in de tuinkunst. In de eerste helft van de 20^e eeuw werd met 'natuurstijl' bijvoorbeeld bedoeld een bepaalde manier om een beplanting samen te stellen of te beheren. Later komt het woord voor als ruime stijlaanduiding met betrekking tot tuinen, waarin natuurlijke of als natuurlijk ervaren elementen een opvallende rol spelen.

Verschillende auteurs onderscheiden een 'natuurlijk-functionalistische' stroming binnen het Functionalisme, die min of meer overeenkomt met wat door ons als Naturalistische Stijl wordt aangeduid.²⁴ Er zijn inderdaad relaties en overeenkomsten met het Functionalisme. Toch lijken de verschillen dusdanig groot (ook vergeleken met de verschillen tussen Architectonische Stijl en Functionalistische Stijl) dat de Naturalistische Stijl beter als hoofdstijl, niet als sub-stroming kan worden beschouwd.

Omschrijving:

- Periode: ca. 1910 tot heden.
- Het ontstaan van deze stijl moet worden gezien tegen de achtergrond van de groeiende belangstelling voor en waardering van de regionale Nederlandse (semi-)natuurlandschappen.
- Ook moderne architecten als Le Corbusier, die hun functionalistische gebouwen temidden van 'wilde' vegetatie of een ongerept landschap tekenden, hebben waarschijnlijk invloed gehad op de gedachtevorming.
- Komt alleen voor waar aansluiting op een aanwezig karakteristiek (semi-)natuurlandschap mogelijk is/was.
- Uitgangspunt is het aanwezige landschap, dat zo min mogelijk wordt veranderd.
- Het huis wordt strategisch in het terrein gepositioneerd en hooguit voorzien van een iets intensiever ingerichte 'tuinarchitectonische plint' als overgang naar het 'ongerepte' landschap.
- Zichtrelaties tussen huis en landschap spelen een belangrijke rol.
- Eventueel minimale ingrepen om het landschap beter toegankelijk (en ervaarbaar) te maken of om bepaalde karakteristieken van het landschap beter naar voren te brengen.
- Ondanks het feit dat de ingrepen in het aangetroffen landschap minimaal en daarom vaak moeilijk te herkennen zijn, maken zij, evenals het landschap zelf, wel onderdeel uit van een architectonisch concept.

Afbakening:

- Van Architectonische Stijl: het landschap overheerst de tuinarchitectonisch vormgegeven zone rondom het huis.
- Van Functionalistische Stijl: de tuinarchitectonische ingrepen beïnvloeden de beleving van het landschap, maar bepalen niet het aanzien daarvan.

Overeenkomsten:

- Met Architectonische Stijl: aandacht voor de relatie van landschap en (tuin-)architectuur.
- Met Functionalistische Stijl: aandacht voor inheemse vegetatie, ondergeschiktheid van gebouwde elementen, ontbreken van puur decoratieve elementen, voorkeur voor weidse, vloeiende ruimtes.

²⁴ Zie C.S. OLDENBURGER-EBBERS, E.A. 1995-2000.

BRONNEN**Literatuur.**

Blok, E. en S. Hermens, *Buitenplaatsen rond Den Haag, Verleden, heden en toekomst*, Wageningen, 1989.

Dröge, J.F., *Bouwhistorische opname Johannahuis, Schouwweg 72, Wassenaar*, Leiden, 2004.

Gemeente Wassenaar, *Jong monumentaal Wassenaar. Architectuur en stedenbouw 1800-1940*, Wassenaar, 2002, p. 4-13 en p. 62-65.

Jong, de e.a., *Tussen Vliet en Strandwal, archeologisch onderzoek in Voorburg-West; vondsten uit de Bronstijd, de late Middeleeuwen en de Gouden Eeuw*, Voorburg, 1998.

Lit, R. van, *Johannahuis 1931-2004, "Een aangenaam en rustig verblijf"*, Wassenaar, 2005.

Micklinghoff, F.H., *Kastelen, buytenplaatsen en landgoederen in Wassenaar*, Krommenie, 1998, p. 124-126.

Nouws, H., *Johannahuis, Wassenaar, Het transformatieproces van verzorgingshuizen: vier recente cases – "Gundaphorus' paleis"*, Amersfoort, 2004.

Oldenburger-Ebbers, C.S., A.M. Backer en E. Blok, *Gids voor de Nederlandse Tuin- en Landschapsarchitectuur, Delen Noord, Midden en Oost, West, en Zuid*, Rotterdam, 1995-2000.

Roding, M., *S. de Clercq (1876-1962), A. Broese van Groenou (1880-1961), smaakvol, kloek en bescheiden*. Rotterdam 2005.

Rooijen, M. van, *'Rust en Vreugd', De nalatenschap van het Wasseenaarse echtpaar Van Ommeren-De Voogt*, Wassenaar, 1988.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg, *Concept Deel II Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam*, datum in procedure 5 september 2002, Zeist, 2002.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg, *Uittreksel uit de Objecten Data Bank*, monumentnummer 528059, Zeist, 2004.

SB4, *Begin twintigste-eeuwse villatuinen in Nederland*, Rapportage in opdracht van Rijksdienst voor de Monumentenzorg Zeist, Wageningen, 2005, p. 15-23 en p. 129-139.

Scheffer, C., en A.F.J. Niemeijer, *Architectuur en stedenbouw in Zuid-Holland 1850-1945*, Zwolle, 1996, p. 123.

Schoorl, H., *Het duinlandschap* uit S. Barends e.a. (red.), *Het Nederlandse landschap, Een historisch-geografische benadering*, Utrecht, 1997.

Stöver, J. e.a. (red.), *Kastelen en buitenplaatsen in Zuid-Holland*, Zutphen, 2000, p. 184-189.

Terrein en Groenvoorziening b.v., *Groeninventarisatie, Project: Reconversie Schouwweg 72 – Wassenaar*, Schijndel, 2004.

Wilhelmina Alida Stichting, *Wilhelmina Alida Stichting, Gevestigd te Wassenaar*, Wassenaar, 1931.

Zijlstra, B., *Nederlandse tuinarchitectuur tussen 1850 en 1940*. Amsterdam 1986.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Regels

BESTEMMINGSPLAN SCHOUWWEG 72

GEMEENTE WASSENAAR

© 2011 KONIJNENBURG GROEP



REGELS BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE REGELS

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	1
ARTIKEL 1	Begrippen	1
ARTIKEL 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELS	9
ARTIKEL 3	Natuur	9
3.1	Bestemmingsomschrijving	9
3.2	Bouwregels	9
3.3	Specifieke gebruiksregels	10
3.4	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	10
ARTIKEL 4	Water	13
4.1	Bestemmingsomschrijving	13
4.2	Bouwregels	13
4.3	Nadere eisen	14
ARTIKEL 5	Wonen	15
5.1	Bestemmingsomschrijving	15
5.2	Bouwregels	15
5.3	Nadere eisen	16
5.4	Specifieke gebruiksregels	16
ARTIKEL 6	Waarde - Archeologie	18
6.1	Bestemmingsomschrijving	18
6.2	Bouwregels	18
6.3	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	19
ARTIKEL 7	Waarde - Cultuur	21
7.1	Bestemmingsomschrijving	21
7.2	Bouwregels	21
7.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
HOOFDSTUK III	ALGEMENE REGELS	23
ARTIKEL 8	Anti-dubbeltelregel	23
ARTIKEL 9	Algemene bouwregels	24
9.1	Algemene regels voor afstanden	24
9.2	Ondergeschikte bouwdelen	24



REGELS BESTEMMINGSPLAN

9.3	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	25
ARTIKEL 10	Algemene afwijkingsregels	26
10.1	Algemene afwijkingsregels	26
10.2	Evenement	26
10.3	Kleine bouwwerken	27
ARTIKEL 11	Algemene wijzigingsregels	28
ARTIKEL 12	Algemene procedureregels	29
12.1	Omgevingsvergunning	29
12.2	Wijzigingsbevoegdheid	29
HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS		30
ARTIKEL 13	Overgangsrecht	30
13.1	Overgangsrecht bouwwerken	30
13.2	Overgangsrecht gebruik	30
13.3	Hardheidsclausule	31
ARTIKEL 14	Slotregels	32
14.1	Vervangen bestemmingsplannen	32
14.2	Citeertitel	32



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Schouwweg 72” van de gemeente Wassenaar;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0629.BPJOHAN2011-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep

een vrij beroep dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat door de kleinschaligheid een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder aan huis gebonden beroepen/ bedrijven aan huis 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. Indien genoemde beroepen zich ontwikkelen tot kantoorachtige functies met meerdere personeelsleden, dan zijn deze uitgesloten. Ook een seksinrichting is uitgesloten. Detailhandel is uitgesloten uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.6 achtergevel

de tegenover de voorgevel gelegen gevel;

1.7 andere bouwwerken

bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oudere tijden;

1.9 architectonische waarde

de authentieke kenmerken in de verschijningsvorm van gebouwen op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm, een bouwvorm welke eigen is aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouw-vorm welke karakteristiek is aan gebouwen uit een streek;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bestaand

bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning. Deze definitie geldt ook voor een bestaande woning. Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen, en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;



1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 cultuurhistorische aarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt;

1.24 dakvlak

een aaneengesloten deel van een hellend dak dat in één vlak is gelegen;

1.25 deskundige(n)

een (of meer) door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke vakspecialist(en). Binnen deze definitie moet ook de commissie voor welstand en cultureel erfgoed worden gelezen;

1.26 erfscheiding

de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

1.27 gebouw

een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 hoofdgebouw

een gebouw dat door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.29 hoofdwatgang

primaire watgang;

1.30 horizontale projectie

de projectie van een object of deel van een object op het horizontale vlak;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.31 meergezinswoning

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.34 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.35 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, sekswinkel, seksautomatenhal, seksclub of parenclub.

1.36 straatmeubilair

(andere) bouwwerken voor openbare nut, zoals:

- verkeersgeleiders, verkeersborden, lantaarnpalen, zitbanken, bloembakken;
- telefooncellen,abri's, muppi's, kunstwerken, speeltoestellen;
- kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen voor de energievoorziening, voor telecommunicatie (techniekkasten) en brandkranen;
- onder- en bovengrondse afval inzamelsystemen;
- draagconstructies voor reclame tot een hoogte van 3 meter;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.37 toegangshek

dat deel van het hek of erfscheiding rondom een perceel dat toegang geeft tot dat perceel. Pilasters en/of kolommen worden geacht deel uit te maken van een toegangshek;

1.38 verticale projectie

de projectie van een object of deel van een object op het verticale vlak;

1.39 stedenbouwkundige

de binnen de gemeente Wassenaar werkzame en/of aangewezen stedenbouwkundige;

1.40 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.41 voorgevel bouwgrens

dat gedeelte van de bouwgrens dat bij het bouwplan aan de naar een (openbare) weg gekeerde zijde van het bouwvlak of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde naar de (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen zijde(n), niet mag worden overschreden;

1.42 woning

een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een gezinshuishouden;

1.43 woongebouw

een gebouw dat één of meer woningen bevat.



HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Dwarskappen (bij meer dan twee kopgevels) dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en dus te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Natuur

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
N Natuur	(-)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur"(N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden.

De onderstaande bestemmingen zijn toegestaan mits deze de onder a en b genoemde bestemmingen niet worden geschaad of belemmerd:

- tuinen;
- verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen of hoofdgebouwen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ter hoogte van de functieaanduiding 'parkeergarage'; een ondergrondse parkeergarage.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan de parkeergarage.
- de hoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- de hoogte van toegangshekken en pilasters mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- de breedte van toegangshekken mag, inclusief een voetgangersentree en pilasters, ten hoogste 30 % van de breedte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 6,00 meter. De breedte van het bouwperceel wordt hier gemeten ter plaatse van het toegangshek;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. per bouwperceel zijn twee inritten en in het verlengde daarvan twee toegangshekken toegestaan;
- f. voor erfscheidingen en toegangshekken, exclusief pilasters, geldt dat deze vanaf de grond en open constructie moet hebben, met dien verstande dat ten minste 75% van de verticale projectie van de erfscheiding c.q. het toegangshek open moet zijn.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend voor het gebruik voor:

- a. de stalling van caravans, voer- en vaartuigen voor de voorgevel van een woning en in een verlengde daarvan te trekken lijn;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.4 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

3.4.1 *Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'natuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning, verleend door burgemeester en wethouders, de werken en werkzaamheden te verrichten die hierna onder 3.4.5 zijn genoemd, behouders de daarbij vermelde uitzonderingen.

3.4.2 *Verlening omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de deskundige als bedoeld onder 3.4.3 van de werken of werkzaamheden. De werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen zijn slechts toelaatbaar voor het belang van de bestemming 'natuur', hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

3.4.3 *Advies over omgevingsvergunning*

Voor de verlening van de omgevingsvergunning vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de natuur deskundige van de gemeente Wassenaar of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenoemde werken en werkzaamheden het belang van de bestemming 'natuur' niet



REGELS BESTEMMINGSPLAN

onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

3.4.4 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in 3.4.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden het waterstaatkundig belang, de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3.4.5 Verbod

De werken en werkzaamheden die op grond van het onder 3.4.1 verboden zijn op de gronden met de bestemming 'natuur' zijn:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharden van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruiterspaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het keren van gronden;
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen, het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken die de waterhuishouding en/of waterstand in een gebied beïnvloeden;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing, kaden en taluds;
- i. het vellen of rooien van houtgewassen met specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- j. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- k. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen buiten erven/bouwvlakken van woningen en bedrijven en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- l. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- m. de aanleg van picknickplaatsen en het plaatsen van bijbehorend meubilair;
- n. diepte-infiltratie van water;
- o. het scheuren van grasland, anders dan voor een omzetting van grasland in bouwland.

Met uitzondering van;

- a. werken en werkzaamheden indien door de natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, hetgeen mede op basis van onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. werken en werkzaamheden die natuur onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen natuurlijke waarden aanwezig zijn.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WA Water	(-)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- water;
- waterberging;
- bijbehorende overs en voorzieningen.

Ten diensten van de bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en kunstwerken en beschoeiingen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;

en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

4.2.1 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- aanlegsteigers hebben een maximale lengte van 1 meter;
- op aanlegsteigers en vlonders is geen bebouwing toegestaan.

4.2.2 *Beschoeiingen*

De hoogte van oeverbeschoeiingen mag maximaal 0,00 meter boven NAP bedragen (waterpeil is 0,60 meter onder NAP).



REGELS BESTEMMINGSPLAN

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in Artikel 7;
- c. de natuur- en landschapswaarden die in het geding zijn, zoals bedoeld in Artikel 3, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, waterstructuren, bos- en beplantings-structuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur;
- d. de verkeersveiligheid; als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- e. de sociale veiligheid; voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
W Wonen	(-)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. meergezinswoningen;
- b. aan de woonfunctie gerelateerde, ondergeschikte dienstverlenende functies (zoals een restaurant, bibliotheek, een centrale ruimte), ten behoeve van een serviceflat;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. speelvoorzieningen;
- j. ter hoogte van de functieaanduiding ‘parkeergarage’: een ondergrondse parkeergarage.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in, dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aanwezig op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan tenzij op de verbeelding een maat is aangegeven.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in Artikel 7;
- c. de verkeersveiligheid; als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- d. de sociale veiligheid; voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden op naastgelegen bestemmingen, met dien verstande dat andere bestemmingen niet in hun gebruik mogen worden beperkt.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Aan-huis-gebonden beroepen*

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in het gebouw, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m² per wooneenheid;
- f. de uitoefening van huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

5.4.2 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend voor het gebruik voor:

- a. consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- b. kamerbewoning;
- c. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- d. detailhandel;
- e. horeca;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

WR-A Waarde - Archeologie

Functieaanduiding:

(swr-1) Archeologisch waardevol gebied A

(swr-2) Archeologisch onderzoeksgebied B

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. De archeologische waarden zijn per soort gebied aangeduid met (swr-1) en (swr-2).

6.2 Bouwregels

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” toegestaan, mits:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betreffende locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals beschreven in het rapport als bedoeld onder a., door de bouwactiviteiten niet worden geschaad dan wel mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen door een gecertificeerde organisatie;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een gecertificeerde archeoloog die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Het bepaalde in 6.2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 30 m² en waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, voor zover het bouwwerk is gesitueerd binnen gebieden met de aanduiding (swr-1);
- c. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² en waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter noodzakelijk zijn, voor zover het bouwwerk is gesitueerd binnen gebieden met de aanduiding (swr-2).

6.3 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

6.3.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, werkzaamheden te verrichten die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen en egaliseren van gronden en het aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het aanplanten of rooien van beplanting waarvan de wortels archeologische waarden kunnen beïnvloeden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. beïnvloeding van de waterhuishouding door aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling en/of drainage van gronden;
- f. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- g. de aanvrager van de vergunning heeft een rapport overgelegd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- h. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de werken en werkzaamheden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- i. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meer van de volgende werken en werkzaamheden:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering;

6.3.2 *Uitzonderingen vergunningsplicht*

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 *Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Indien uit het in 6.3.1 onder g. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Waarde - Cultuur

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

Functieaanduiding:

WR-C Waarde – Cultuur

(-)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Cultuur” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregels

Bouwen als bedoeld in 1.6 dient zodanig plaats te vinden dat de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige cultuur-historische waarden niet worden aangetast. Burgemeester en wethouders laten zich daarbij adviseren door deskundigen. Binnen de dubbelbestemming “Waarde-Cultuur” is een scherpe beoordeling op welstand en beeldkwaliteit gewenst. Het handboek welstand en beeldkwaliteit zal hiervoor als aanvullend toetsingskader worden gehanteerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, werkzaamheden te verrichten die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen van verharde wegen, paden of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een grotere plaatselijke oppervlakte dan 50 m², tenzij daarmee direct toegang wordt verschaft tot een woning en/of bijbehorende bijgebouwen dan wel een gebouw met een andere functie;
- b. een landschappelijke inpassing is in alle gevallen vereist. Bij een toename van verhard oppervlak is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur en beleidsregels 2006 mede een toetsingskader.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden met een grotere hoogte dan 30 centimeter;
- d. het kappen van bomen die deel uitmaken van bestaande laanbeplanting;
- e. aantasting van wateren, waterlopen, sloten en greppels door graven, dempen, verdiepen, vergroten en/of herprofilering;
- f. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- g. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

7.3.2 *Uitzonderingen vergunningsplicht*

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van onderhoud en beheer.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 8

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9

Algemene bouwregels

9.1 Algemene regels voor afstanden

9.1.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, tevens de regels als genoemd in Artikel 6 en Artikel 7.

9.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de parkaargarage, rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnaam van het gestelde onder 9.1.2 onder b;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

9.1.3 *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.1.2 onder a, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, en overstekende daken buiten beschouwing



REGELS BESTEMMINGSPLAN

gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet/WABO, op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge HOOFDSTUK II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge HOOFDSTUK II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.3.4 Dakkapellen

Van dakkapellen - uitsluitend toegestaan op het dakvlak - mag de breedte niet meer bedragen dan 60% van de breedte van het dakvlak, gemeten langs de voet van de dakkapel, en er mag geen strijdigheid ontstaan met het handboek welstand en beeldkwaliteit. Bredere dakkapellen tot maximaal 75% van de breedte van het dakvlak zijn slechts toegestaan op niet naar de openbare weg gekeerde dakvlakken. De afstand van een dakkapel tot de zijkant van het dakvlak mag, in de horizontale projectie gemeten, nergens minder bedragen dan 1 meter.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 10

Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
- f. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”.

10.2 Evenement

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. past in een landgoedontwikkelingsplan, waarover overeenstemming is tussen eigenaar/eigenaresse en gemeente/provincie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. geen onevenredige verkeers- en /of parkeeroverlast met zich brengt, blijkend uit een over te leggen verkeers-/vervoersplan, waarbij in elk geval als uitgangspunt geldt dat op eigen terrein moet worden geparkeerd, zonder dat dat gepaard gaat met onaanvaardbare aantasting van de boven bedoelde waarden.

10.3 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m² tenzij ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan groter aanwezig is;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 11

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 12

Algemene procedureregels

12.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13

Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder 13.1 onder a, voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

Het bepaalde onder 13.1 onder a, is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 13.1 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 13.1 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het bepaalde onder 13.1 onder a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 14

Slotregels

14.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt deels het volgende bestemmingsplan op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

- bestemmingsplan Landelijk gebied, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 7 maart 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 25 oktober 2005;
- bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 derde herziening, zoals gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 6 juli 2009.

14.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Schouwweg 72”.