

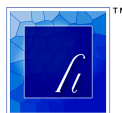


SCHOUWWEG 72





SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



Bestemmingsplan SCHOUWWEG 72

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

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	Ontwikkelingscombinatie De Schouw, Maasdijk
Projectnummer:	193
Projectcode:	ocsch-BP
Projectmanager:	ing. M.M. van der Dussen
Versie:	concept bestemmingsplan (CON)
Datum:	26 april 2011

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



BESTEMMINGSPLAN

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



BESTEMMINGSPLAN

Deel A

TOELICHTING

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



BESTEMMINGSPLAN

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Vorm van het plan	3
1.1	Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
HOOFDSTUK II	Beleid	5
A.	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN	
2.1	Structuurvisie	5
2.2	Specifiek planbeleid	5
B.	BELEID ANDERE OVERHEDEN	
2.3	Beleid van het Rijk	11
2.4	Beleid van de provincie	12
2.5	Beleid van de regio	15
HOOFDSTUK III	Inventarisatie en onderzoek	17
A.	INVENTARISATIE	
3.1	Inventarisatie van functies	17
3.2	Inventarisatie van waarden	19
HOOFDSTUK IV	Bestemmingen en aanduidingen	21
4.1	Bestaande functies	21
4.2	Nieuwe functies	21
4.3	Gebiedsgerichte waarden	21
HOOFDSTUK V	Bestuurlijk overleg en draagvlak	23
5.1	Bestuurlijk overleg	23
5.2	Vooraankondiging en eerdere betrokkenheid	23
5.3	Inspraak	23
5.4	Zienswijzen	24
HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	25
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	25



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	
6.2	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	25
6.3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	26
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	29
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	29
HOOFDSTUK VII	Juridisch kader	31
A.	PLANSYSTEMATIEK	
7.1	Standaardvorm en standaardregels	31

Bijlagen van de toelichting

BIJLAGE 1	Onderzoek
BIJLAGE 2	Overleg- en Inspraakreacties
BIJLAGE 3	Zienswijzen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK I

Vorm van het plan

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk de gekozen vorm van het plan in relatie tot het doel van het plan en de keuze van de plangrenzen worden gemotiveerd. Deze motivering wordt vooraf gegaan door een algemene beschrijving van het plangebied. Daarnaast wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voormalige Johannahuis aan de Schouwweg 72 is verouderd en staat al geruime tijd leeg. In verband met de gestegen vraag naar appartementen is het noodzakelijk om dit pand om te vormen tot een appartementen complex. 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 weerszijde een weids uitzicht over omliggende landgoederen en bossen.

1.2.1 Plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden-westen: de Schouwweg;
- in het noord-oosten: een watergang en de Zijlwatering;
- in het zuiden-oosten: de hierboven genoemde watergangen;
- in het zuid-westen: een aangrenzend weiland.

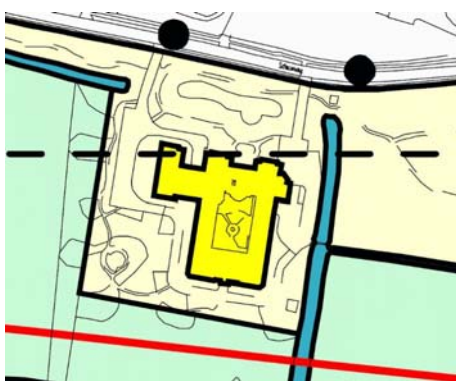


TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

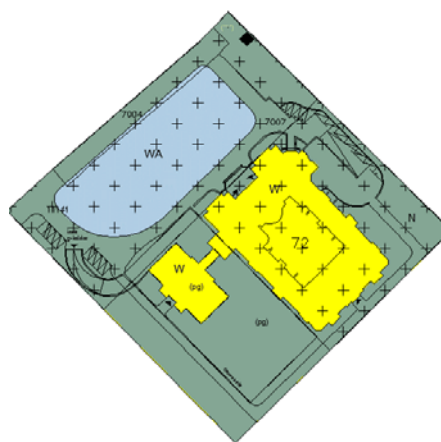
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied was voorheen het volgende plangregime 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.
- Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 derde herziening, zoals gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 6 juli 2009.



Oude situatie



Nieuwe situatie

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 neo-classicistische 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 uitgebreid met een extra verdieping. Na herstel van oorlogsschade in 1941, vond een interne verbouwing plaats in 1958 en in 1974 werd een beheerderswoning gerealiseerd. Later, in 1983, werd het Johannahuis uitgebreid met een nieuwe vleugel aan de zuid-westzijde. Ook werden de gevels aangepast, vond er een interne verbouwing plaats en werd de tuin vergroot.

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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK II

Beleid

Voor de inhoud van het bestemmingsplan, zoals verwoord in Hoofdstuk IV van deze toelichting, is het van belang dat deze aansluit op het gemeentelijke beleid voor deze soort van plannen en het beleid van de andere overheden, namelijk dat van Rijk, provincie, waterschap en regio. In die zin vormt dit beleid een noodzakelijke voorwaarde voor de bepaling van de inhoud van het bestemmingsplan om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

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 i.s.m. 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 aaneengeschaakt 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

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 zo mogelijk versterkt.

2.2.2 *Handboek welstand - Welstandnota* (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 Wassenaaarse 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 *Rijksmonumenten* (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, 2004 & BRIM 2011)

Sinds de invoering van de Monumentenwet in 1988 hebben de gemeenten een grotere verantwoordelijkheid bij het instandhouden 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

monumentenverordening en een onafhankelijke monumentencommissie. Tegelijk met de Monumentenwet is in 1988 het subsidiesysteem aangepast. Dit resulteerde in de Brom (Besluit rijkssubsidieëring onderhoud monumenten 1990), de Brm (Besluit rijkssubsidieëring restauraties monumenten 1991) en de Brhb (Besluit rijkssubsidieëring historische buitenplaatsen 1994). Per 1 januari 2011 is het vernieuwde Brim (Besluit rijkssubsidieëring 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.

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

2.2.4 *Archeologie 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 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 (zie 2.2.5). 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

2.2.5 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 intentie-overeenkomst 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, 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 cultuurhistorie 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.

2.2.6 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.2.7 Groenstructuurplan (gemeente Wassenaar, 1993)

Het in 1993 door de gemeente Wassenaar opgestelde landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan, beoogd 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.

2.2.8 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 beheersprogramma op basis van eigen ambtelijke kennis en ervaring beheersniveaus 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 hersteld.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

2.2.9 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, Papegaaientaan en de Stoeplaan.

2.2.10 Beschermd dorpsgezicht (gemeente Wassenaar)

De aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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 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.

B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

2.3 Beleid van het Rijk

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

2.3.1 *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.

2.3.2 *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;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- 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.

2.3.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Rijksoverheid, 2009)

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 eenieder 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 basisrecreatietoervaarnet, 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.

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)

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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De structuurvisie vervangt het interimbeleid 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:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. 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 (vaststelling Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland, 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 bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoed-biotopen.

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontouren zoals aangegeven in de PVR. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een landgoedbiotoop en is het gebied aangewezen als bestaande natuur of prioritaire nieuwe natuur.

Bestemmingsplannen voor gronden aangeduid als landelijk gebied buiten de bebouwingscontouren, mogen in bestemmingen aanwijzingen of regels stellen die nieuwe stedelijke functies en/of stedelijke voorzieningen mogelijk maken, mits:

- a. er sprake is van toepassing van het beleidskader Ruimte voor Ruimte (zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten in 2005), inhoudende de mogelijkheid om ter plekke op het perceel of in de directe omgeving te compenseren in de vorm van bouw van (maximaal drie) woningen voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies of;
- b. er sprake is van vestiging van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing,
- c. er sprake is van nieuwvestiging van bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing op het strand langs de kust;
- d. er sprake is van de 500 Offensief-woningen en de 100 landgoedwoningen in de Duin- en



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- Bollenstreek;
- e. er sprake is van nieuwe bebouwing ten behoeve van het verstrekken van maaltijden of dranken aan gasten voor onmiddellijke consumptie voor zover passend bij de uitstraling en het recreatief gebruik van het gebied;
 - f. er sprake is van overige bebouwing in het landelijk gebied bij recreatieve hoofdknooppunten en toeristische opstappunten ten behoeve van (commerciële) dienstverlening voor zover passend bij de uitstraling en het recreatief gebruik van het gebied en passend binnen de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.

Bestemmingsplannen voor gronden aangeduid als niet-prioritaire gebieden, stellen geen regels die nieuwe bebouwing en/of ingrepen mogelijk maken die in significante mate een beperking met zich meebrengt voor de mogelijkheid hoogwaardige - en in het geval van (robuuste) verbindingen een op de aangrenzende gebieden aansluitende - robuuste verbindingzone te creëren en in stand te houden.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6, lid 1 en 2, indien:

- er sprake is van een groot openbaar belang;
- er geen reële andere mogelijkheden zijn;
- de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten zoveel mogelijk worden gecompenseerd.

Onder 'groot openbaar belang' wordt in ieder geval verstaan de veiligheid, de drinkwaterwatervoorziening, de plaatsing van installaties voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de winning, opslag of transport van aardgas.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de landgoederenbiotoop (beschermingszone rondom het gebied) van de afzonderlijke landgoederen (kasteellocaties, historische buitenplaatsen en historische landgoederen), landgoederenzones en ensembles die nieuwe ontwikkelingen binnen een straal van 500 meter van het landgoed mogelijk maken, dienen in de toelichting een motivering te bevatten waarin ingegaan wordt op:

- a) de wijze waarop rekening is gehouden met de belevingswaarde op en vanaf het landgoed;
- b) de wijze waarop rekening is gehouden met het zicht op het landgoed;

Wanneer er sprake is van een situatie waarbij het zicht en de beleving op of vanaf het landgoed reeds beperkt zijn door bestaande bebouwing en deze met de nieuwe ontwikkelingen niet verder aangepast worden, dan is een motivering als genoemd in artikel 16, lid 1 niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied vinden, geringe, veranderingen plaats aan het hoofdgebouw en de tuin van de Johannahoeve. Deze wijzigingen zijn echter dusdanig gering dat het zicht en de beleving op of vanaf het landgoed niet verder 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 als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.4.3 *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 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 (Stadsgewest Haaglanden, 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 en leefbaar. Bouwen binnen de bestaande stad betekent ook dat het landschap open en groen kan blijven.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang om het plangebied te inventariseren op bestaande functies en bestaande gebiedswaarden. Evenzo is in het kader van dat vereiste wettelijk voorgeschreven, dat onderzoek met oog op ruimtelijke ordening wordt verricht (artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. En d., van het Bestluit ruimtelijke ordening). In dit hoofdstuk worden de resultaten van inventarisatie en verkennend onderzoek beoordeeld.

A. INVENTARISATIE

3.1 Inventarisatie van functies

Binnen het plangebied vielen tijdens de inventarisatie de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

3.1.1 *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 woonzorgcomplex, 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.

3.1.2 *Tuin*

Evenals het de bebouwing aan de Schouwweg 72 is de aanwezige tuin aangewezen als rijksmonument.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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 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.

3.1.3 Verkeer en Vervoer

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting, toegepast. 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 zuid-oosten) het plangebied gelegen Rijksweg heeft een stroomfunctie voor doorgaand regionaal verkeer en een functie als ontsluiting van Wassenaar.

3.1.3.1 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 Rijksweg.

3.1.3.2 Langzaam verkeer

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

3.1.3.3 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.2 Inventarisatie van waarden

3.2.1 *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 balkonafscheidings met (schijn)-ajourwerk van terra-cotta.

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.

3.2.5 *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 (jonge zeeklei) en mogelijk ook uit de Calais-periode (oude zeeklei) zoals is verwoord in 3.2.1. Vanwege de relatief hoge,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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 hoofdstuk 2.2.4 van de toelichting. Hierin is beschreven op welke wijze het bouwplan zich verhoudt ten opzichte van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.



HOOFDSTUK IV

Bestemmingen en aanduidingen

4.1 Bestaande functies

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

4.1.1 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.

4.2 Nieuwe functies

4.2.1 Bestemming “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).

4.3 Gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf wordt gemotiveerd op welke wijze de gebiedsgerichte waarden zijn bestemd. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.3.1 Dubbelbestemming “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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.3.2 Dubbelbestemming “Waarde-Cultuur”

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



HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

5.1.1 Procedure

In de periode van [p.m.] 2011 tot [p.m.] 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:

- [p.m.]

5.1.2 Resultaat

De overlegreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- [p.m.]

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.2 Vooraankondiging en eerdere betrokkenheid

5.2.1 Vooraankondiging

Op [p.m.] 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.

5.2.2 Eerdere betrokkenheid burgers en organisaties

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.

5.3 Inspraak

5.3.1 Procedure

In het kader van de Inspraakverordening Wassenaar heeft er voor het voorontwerp van dit bestemmingsplan



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

in dezelfde periode als dat waarin het bestuurlijk overleg plaatsvond, 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.

5.3.2 Resultaten

Er zijn [p.m.] inspraakreacties ontvangen die voor een [p.m.] deel hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder e., van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen in Bijlage [p.m.] van deze toelichting.

5.4 Zienswijzen

5.4.1 Procedure

Van [p.m.] tot [p.m.] 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.

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.3 hebben [p.m.] zienswijzen ingediend.

5.4.2 Resultaat

De ontvangen zienswijzen zijn als volgt beoordeeld. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage [p.m.] van deze toelichting.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder van de in dat plan opgenomen gebiedsontwikkeling. Met dit hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

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 Planschadevergoeding

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

6.2.1 Ontheffing van de keurvoorschriften

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

6.3.1 Waterkwaliteit

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

concludeert het onderstaande.

6.3.1.1 *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.

6.3.1.2 *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.

6.3.1.3 *Watersysteem kwaliteit 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.

6.3.1.4 *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 uitlopende 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.

6.3.1.5 *Onderhoud en bagger*

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

6.3.2 *Luchtkwaliteit*

6.3.2.1 *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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

6.3.3 *Geluidskwaliteit*

6.3.3.1 *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.

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.

6.3.3.2 *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 de bijlage van deze toelichting.

6.3.4 *Bodemkwaliteit*



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

6.3.4.1 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.

6.3.4.2 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 milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling.

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.

6.3.5 Externe veiligheid

6.3.5.1 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

6.3.5.2 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 de bijlage van deze toelichting.

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.

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

6.5.1 Procedure op grond van 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 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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.



HOOFDSTUK VII

Juridisch kader

Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling plaats van de keuze van bestemmingen en aanduidingen gedaan in Hoofdstuk IV van deze toelichting, naar planverbeelding en planregels. Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven en de handhavingsgevallen, zoals die tijdens het proces van planvorming naar voren kwamen, op een rijtje gezet. Dit hoofdstuk vormt daarmee de zogenaamde ‘juridische paragraaf’ van het bestemmingsplan.

A. PLANSYSTEMATIEK

7.1 Standaardvorm en standaardregels

7.1.1 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 7.10 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.

7.1.2 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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

7.1.3 Systematiek van de planregels

Gebruiksregels

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel “Bestemmingsomschrijving”. Van het onderdeel “Specifieke gebruiksregels” wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

In het onderdeel “Afwijken van de gebruiksregels” wordt alleen die afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend ziet op het gebruik. Zodra sprake is van het afwijken van de bouwregels - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel “Afwijken van de bouwregels”.

Omgevingsvergunning voor aanleggen of slopen

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de omgevingsvergunning daartoe, voorzover regels daarvoor niet reeds zijn voorzien in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De aanlegregels of sloopregels kennen de volgende onderverdeling:

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, 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.

Overgangs- en slotregels

In het artikel “Slotregel” zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het onderdeel “Vervangen bestemmingsplannen” waarin een overzicht van de bestemmingsplannen en andere planregimes is opgenomen die met dit bestemmingsplan zijn vervangen; en
- het onderdeel “Citeertitel”.

7.1.4 Systematiek van de planverbeelding

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

NL.IMRO.XXXX.XXXX.XXXX.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



BESTEMMINGSPLAN

Deel B

REGELS

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Inhoud van de planregels

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

BESTEMMINGEN

Artikel 3	Natuur	10
3.1	Bestemmingsomschrijving	10
3.2	Bouwregels	10
3.3	Specifieke gebruiksregels	11
3.4	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	11
Artikel 4	Water	13
4.1	Bestemmingsomschrijving	13
4.2	Bouwregels	13
Artikel 5	Wonen	15
5.1	Bestemmingsomschrijving	15
5.2	Bouwregels	15
5.3	Nadere eisen	16
5.4	Afwijken van de bouwregels	16
5.5	Specifieke gebruiksregels	16

DUBBELBESTEMMING

Artikel 6	Waarde - Archeologie	18
6.1	Bestemmingsomschrijving	18
6.2	Bouwregels	18
6.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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 3: ALGEMENE REGELS		
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 9	Algemene bouwregels	24
9.1	Algemene bepaling voor ondergronds bouwen	24
9.2	Ondergeschikte bouwdelen	25
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 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS		
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 1: 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.XXX.XXX.XXX.XXX** 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 verbonden 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.

1.6 achtergevel

De tegenover de voorgevel gelegen gevel.

1.7 andere bouwwerken

Bouwwerken, geen gebouw zijnde.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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 bouwvorm 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.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw

Een niet voor bewoning bestemd, op zichzelf staand (geen directe verbinding hebbend met het hoofdgebouw), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht en in gebruik ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.16 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of 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 door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.19 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De oppervlakte van een bouwperceel wordt bepaald door de eigendomssituatie, zoals vastgesteld op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

1.20 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 cultuurhistorische waarde

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 ensemble

Een samenstel van gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen) die in hun positionering, in hun onderlinge hiërarchie en vanuit een cultuurhistorische context een eenheid vormen.

1.27 erfscheiding

De feitelijke begrenzing van een erf. De erfscheiding kan samenvallen met de bouwperceelgrens. Waar privaat eigendom doorloopt in de openbare ruimte is de erfscheiding de functionele grens.

1.28 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Een bouwwerk is voor mensen toegankelijk als de bouw hoogte tenminste 1,50 meter bedraagt.

1.29 hoofdgebouw

Een gebouw op een perceel dat door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.30 horizontale projectie

De projectie van een object of deel van een object op het horizontale vlak.

1.31 meergezinswoning

Een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.32 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.33 overkapping

Dakconstructie op palen met maximaal één wand. Indien een overkapping tegen een gebouw of een ander bouwwerk wordt gebouwd, wordt de wand waar tegenaan wordt gebouwd meegerekend.

1.34 peil

De hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Indien sprake is van een geaccidenteerd aansluitend terrein wordt het peil door burgemeester en wethouders in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning bepaald.

1.35 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seks-bioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 straatmeubilair

(Andere) Bouwwerken voor openbare nut, zoals:

- verkeersgeleiders, verkeersborden, lantaarnpalen, zit-banken, 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 afvalinzamelsystemen;
- draagconstructies voor reclame tot een hoogte van 3 meter.

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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.39 voorgevel

De naar een (openbare) weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.40 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.

1.41 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.42 woongebouw

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

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. Indien het terrein voor en achter het gebouw niet even hoog ligt, wordt geen goothoogte gemeten. 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 bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Natuur

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

N Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De op de planverbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. De ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden.

3.1.2 Onder de onder 3.1.1 genoemde bestemming zijn, onder de voorwaarde dat het gebruik volgens 3.1.1 niet wordt geschaad of belemmerd, toegestaan;

- a. tuinen;
- b. verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen of hoofdgebouwen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ter hoogte van de functieaanduiding 'parkeergarage'; een ondergrondse parkeergarage.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan de parkeergarage.
- b. de hoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van toegangshekken en pilasters mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- d. de breedte van toegangshekken mag, inclusief een voetgangsentree 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 is één inrit en in het verlengde daarvan één toegangshek 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;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend 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 voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de bestemming 'natuur' niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

3.4.4 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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;

- p. 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;
- q. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- r. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- s. werken en werkzaamheden die natuur onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
- t. werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen natuurlijke waarden aanwezig zijn.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

WA **water**

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en daarbij behorende oevers en voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en kunstwerken en beschoeiingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, oeverbescherming en/of verbinding van oevers, mag niet meer bedragen dan 2 meter. Deze andere bouwwerken moeten voldoen aan de op dat moment geldende Keur en Beleidsregels van het Hoog-heemraadschap van Rijnland. In voorkomende gevallen dient een vergunning bij Rijnland te worden gevraagd.

4.2.3 *Beschoeiingen*

De hoogte van oeverbeschoeiingen mag maximaal 0,00 meter boven NAP bedragen (waterpeil is 0,60 meter onder NAP).

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van andere bouwwerken in relatie tot:

- 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 6;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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 bebouwings-mogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- e. de sociale veiligheid; voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onher-kenbaar en niet sociaal controleerbaar is.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

W **wonen**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “wonen” 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

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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 bepalingen:

- 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 ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- 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 6;
- 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.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Aan huis gebonden beroepen*

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, 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.

5.5.2 *Algemene gebruiksregels*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Funcctieaanduiding
WR-A waarde - archeologie	(swr-1) (swr-2)

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:

- 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;
- 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.

Het bepaalde in lid 6.2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- 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);
- 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 het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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:

- i. 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;
- j. 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;
- k. 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,



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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.

6.3.4 *Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Indien uit het in 6.3.1 onder i. 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Waarde - Cultuur

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

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 lid 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-cultuurhistorie” 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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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;

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.

- b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden met een grotere hoogte dan 30 centimeter;
- c. het kappen van bomen die deel uitmaken van bestaan-de laanbeplanting;
- d. aantasting van wateren, waterlopen, sloten en greppels door graven, dempen, verdiepen, vergroten en/of herprofilering;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanleg-plaatsen;
- f. 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 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 8

Anti-dubbelregel

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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9

Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling voor ondergronds bouwen

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 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 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 in achtname van het gestelde onder 9.1.2, sub 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, sub 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing 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, op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 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 2 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 50% 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: 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;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- 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, zoals abri'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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3: 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 4: 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 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 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 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 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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Het bepaalde onder 13.1 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.

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.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 4: 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".



BESTEMMINGSPLAN

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



BESTEMMINGSPLAN

Deel C

PLANVERBEELDING

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar



BESTEMMINGSPLAN

SCHOUWWEG 72
Gemeente Wassenaar