KERKEHOUT

bestemmingsplan

Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage	6 mei tot en met 16 juni 2010
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	30 september tot en met 10 november 2010
Bestemmingsplan vastgesteld	
Bestemmingsplan ter inzage	
Uitspraak Raad van State	

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding ... 4

2. Beleidskader ... 6
2.1. Rijksbeleid ... 6
2.2. Provinciaal en regionaal beleid ... 8
2.3. Gemeentelijk beleid ... 9

3. Inventarisatie ... 13

4. Milieu en omgevingsfactoren ... 16
4.1. Algemeen ... 16
4.2. Waterparagraaf ... 16
4.3. Flora en fauna ... 17
4.4. Luchtkwaliteit ... 18
4.5. Bodem ... 18
4.6. Geluid ... 19
4.7. Externe veiligheid ... 19

5. Visie ... 20

6. Juridische planopzet ... 22
6.1. Algemeen ... 22
6.2. Methodiek ... 22
6.3. Verbeelding ... 22
6.4. De regels ... 22
6.5. Algemene regels ... 24
6.6. Bijlagen ... 25

7. Uitvoerbaarheid ... 26
7.1. Economische uitvoerbaarheid ... 26
7.2. Inspraak ... 26
7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro ... 26
7.4. Handhaving ... 27

Colofon, bronvermelding

Bijlagen:
1. Overzicht inspraak en vooroverlegreacties en reactie daarop

1. Inleiding

Algemeen

Aanleiding voor dit bestemmingsplan Kerkehout 2010 is dat het vigerende bestemmingsplan Kerkehout aan herziening toe is, enerzijds omdat het plan ouder is dan 10 jaar en anderzijds omdat het bestemmingsplan nog niet voldoet aan de digitale vereisten van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Doelstellingen

De doelstelling van dit nieuwe bestemmingsplan Kerkehout is een actueel ruimtelijk beleid met bijbehorende regels. Met dit bestemmingsplan wordt bescherming van de cultuurhistorische en architectonisch waardevolle bebouwing, laan-, groen-, en waterstructuren beoogd.

Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bestaande toestand en bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. Het bestemmingsplan voorziet niet rechtstreeks in grootschalige nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven, in hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie en analyse van het gebied gegeven, in hoofdstuk 4 wordt de visie beschreven en in hoofdstuk 5 de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en in hoofdstuk 7 op de uitvoerbaarheid.

Begrenzing

Het plangebied, zoals weergegeven op afbeelding 1, wordt begrensd door: aan de zuidwestzijde door de Wittelaan, aan de zuidoostzijde door de sportvelden, aan de noordoostzijde door Het Kerkehout en aan de noordwestzijde door de Rijksstraatweg.

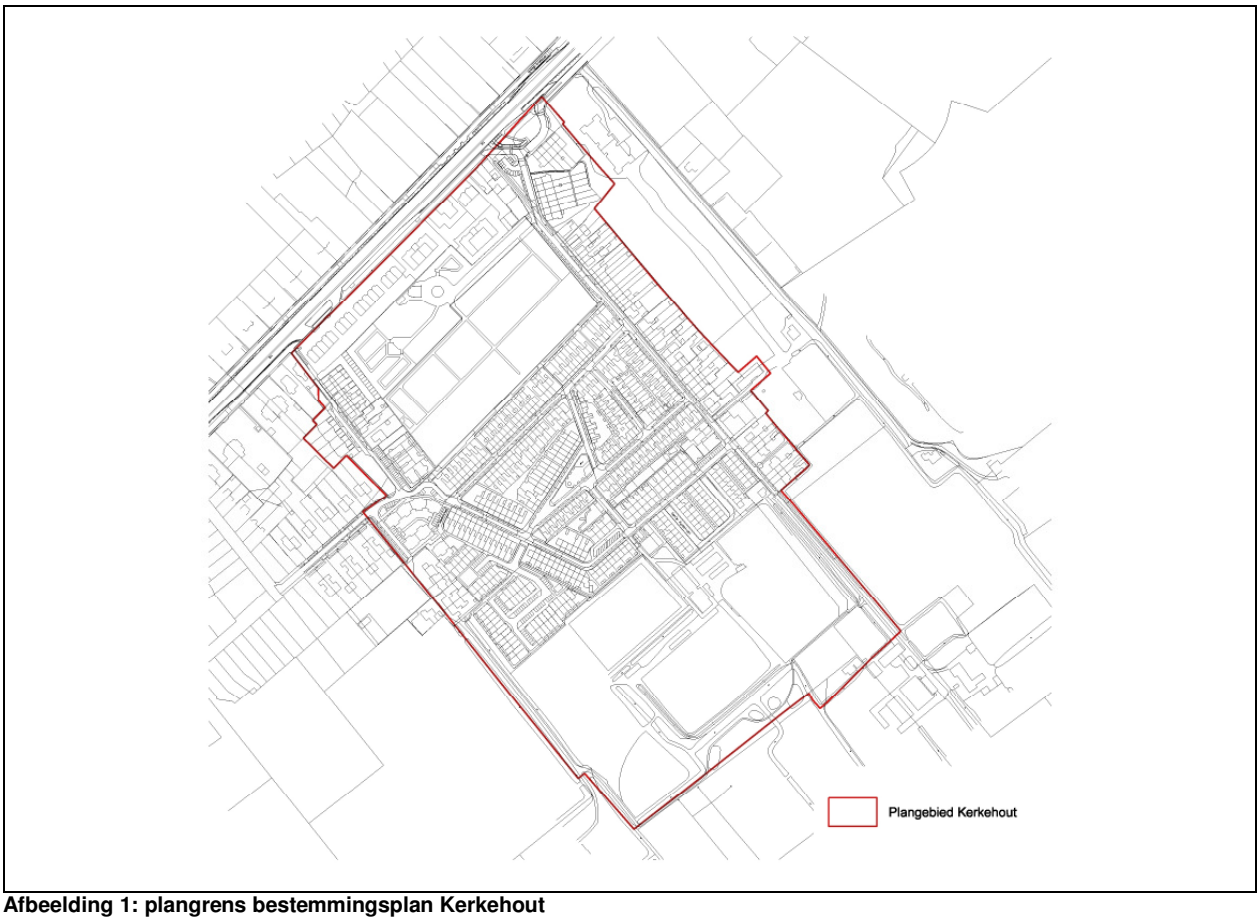
Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied bestaat uit de volgende geldende bestemmingsplannen:

* bestemmingsplan Kerkehout, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 1996;
* bestemmingsplan Rijksstraatweg-Kerkehout, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2005.

Digitalisering

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



Afbeelding 1: plangrens bestemmingsplan Kerkehout

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening wordt op diverse plaatsen vastgelegd en is de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de verbetering van het waterbeheer van belang.

Nota Ruimte

Het geldende rijksbeleid was vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB). Op 27 februari 2006 is de 'Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling', de PKB Nationaal ruimtelijk beleid in werking getreden. De inwerkingtreding van de Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in de Amvb Ruimte. Onlangs is de ontwerp Amvb Ruimte vastgesteld en in de inspraak gebracht. In dit ontwerp-besluit is het plangebied aangewezen als "Rijksbufferzone". Deze zones zijn aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het beleid binnen de rijksbufferzones is gericht op het tegengaan van verstedelijking en het waarborgen dat deze zones hun functie 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.

Flora en faunawet

De aandacht voor natuurwaarden uit zich onder andere in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten. De Natuurwet regelt de gebiedsbescherming. Beoogd wordt de bestaande natuurwaarden te beschermen door de verplichting om bij verstoring van beschermde soorten en gebieden aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met natuurwaarden. Het plangebied is grotendeels bebouwd gebied waar geen beschermde diersoorten voorkomen en het ligt ook niet in of nabij een beschermd gebied.

Water

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

Monumentenwet

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Binnen het plangebied is het complex van de Joodse begraafplaats, bestaande uit de begraafplaatsaanleg en het metaarhuis, aangewezen als Rijksmonument.

Nota Belvedère

De "Nota Belvedère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" uit 1999, richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. Belvedère is een strategie waarin de cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo van Belvedère is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. De landgoederenzone van Wassenaar, waarbinnen ook het plangebied valt, is als Belvedèregebied

aangewezen. Ingeval van nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing beleidskansen gekoppeld die in ruimtelijke plannen op alle niveau's dienen te worden meegenomen:

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

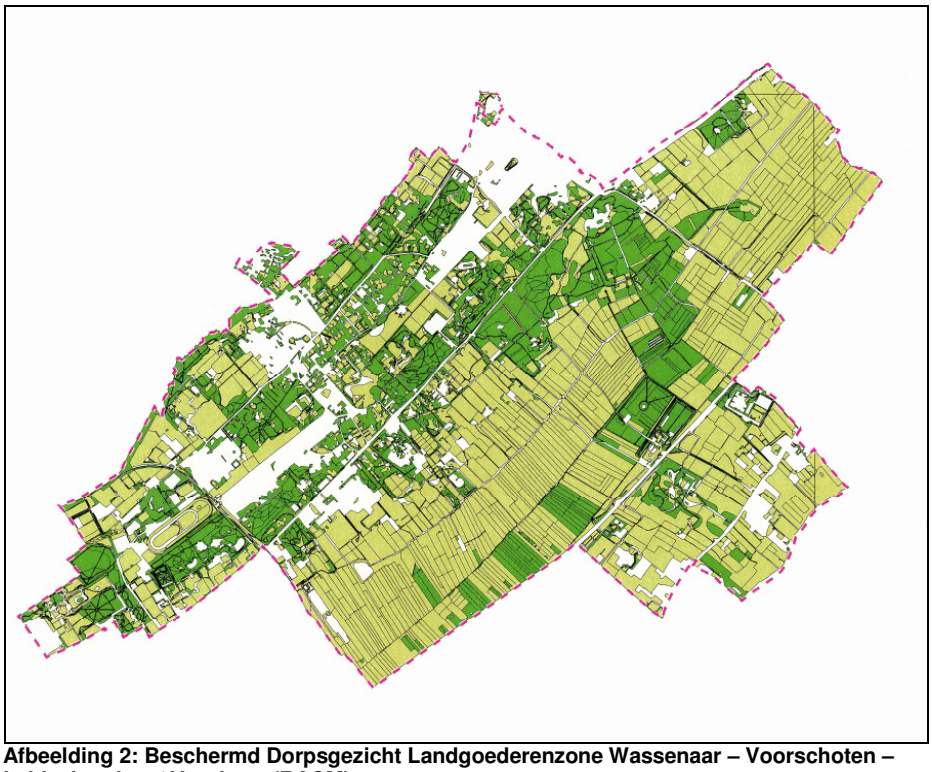
Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het gehele plangebied ligt binnen het op 19 november 2007 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg', zoals is aangegeven op afbeelding 2. In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht als volgt beschreven: 'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de en 19de eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warande-achtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden met betrekking tot dit plangebied:

- dorpsuitbreiding met een bijzonder karakter (sociale woningbouw in Kerkehout);
- het sterk lineaire karakter van de bebouwingsstructuur vormt een afspiegeling van de geologische structuur van het gebied en daarnaast ook van de verkeerstechnische ontwikkelingen die er plaatsvonden.

Consequentie van de aanwijzing is dat voor het gebied beschermende bestemmingsplannen moeten worden opgesteld die de in het besluit aangegeven kwaliteiten beschermen en dat er geen vergunningvrije bouwwerken meer toegestaan zijn.



Afbeelding 2: Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RACM)

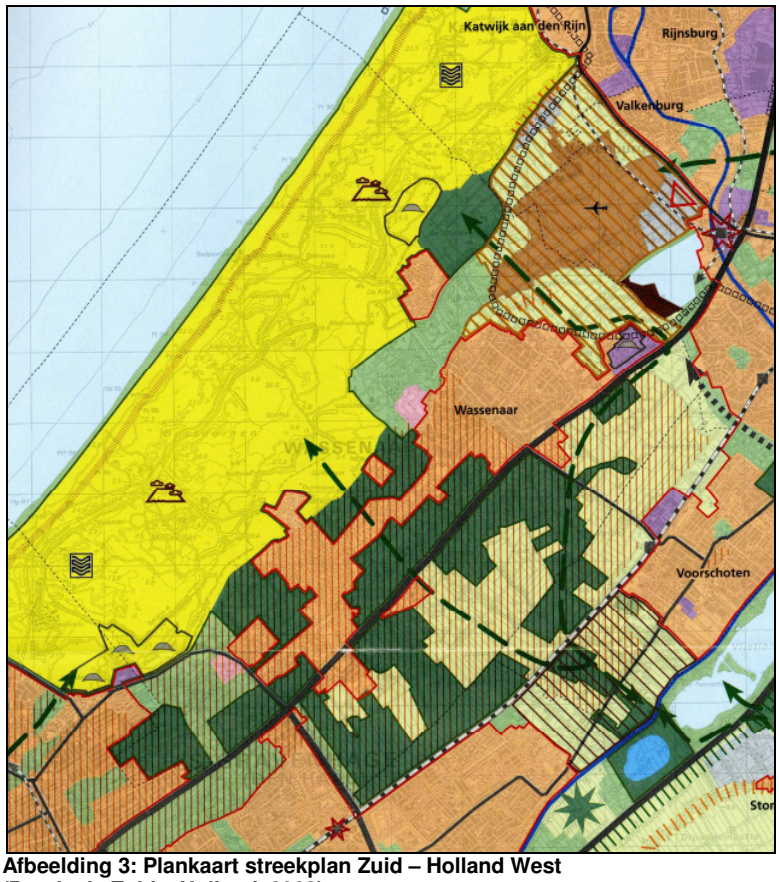
2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is onder meer vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland - West. Daarnaast zijn andere belangrijke beleidsnota's waarin het provinciale beleid is vastgelegd; de kaartrapportage "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" (in dit geval de regio Duin- en Bollenstreek) en de nota "Regels voor Ruimte". Met de Wro dient de provincie een provinciale structuurvisie te ontwikkelen. Tot het moment dat deze is vastgesteld heeft de provincie Zuid-Holland het streekplan als interim-beleid nieuwe Wro vastgesteld.

Streekplan Zuid-Holland West

Voor het gebied geldt het als interim-beleid vastgestelde Streekplan Zuid-Holland West. In het streekplan heeft het plangebied de aanduiding 'stads- en dorpsgebied' en 'beschermd stads- of dorpsgezicht'. Het plangebied valt binnen de rode contour. Het betreft een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen waarin ook gebiedsdelen voorkomen met andere stedelijke voorzieningen. De aanduiding beschermd stads- en dorpsgezicht geeft aan dat het een gebied is met hoge cultuurhistorische waarde waar beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Afbeelding 3 is een uitsnede van de streekplankaart.



Afbeelding 3: Plankaart streekplan Zuid – Holland West (Provincie Zuid – Holland, 2003)

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 3 november 2009 de ontwerp Structuurvisie, de Ontwerp Verordening Ruimte en de PlanMER vastgesteld. In deze documenten zijn de Rijksbufferzones aangeduid als regionale parken. Het plangebied maakt deel uit van het

regiopark Den Haag-Katwijk. Regionale parken zijn van belang in het kader van een goede balans tussen rode en groene functies binnen de stedelijke netwerken en kunnen worden omschreven als herkenbare landschappelijke eenheden van niet verstedelijkte gebieden die aansluiten op de steden in een stedelijk netwerk. Doel ervan is, evenals die van de Rijksbufferzones, de mogelijkheden van dagrecreatie voor de bewoners van de stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren. Uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag is er niet toegestaan. Het regionale park Den Haag-Katwijk is landschappelijk waardevol vanwege de nog grotendeels gave overgang van het duingebied, via eeuwenoude landgoederen naar het veenweidegebied in het Groene Hart. De duinen en de landgoederenzone maken het gebied zeer aantrekkelijk voor recreatieve doeleinden. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk ontwikkelen van de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden.

Regels voor ruimte

In de Nota Regels voor Ruimte, ook onderdeel uitmakend van het hiervoor genoemde interim-beleid, is het provinciale beleid vertaald naar bestemmingsplanniveau. Deze nota vormt in aanvulling op het streekplan het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Hieruit zijn met name de beleidsregels ter bescherming van archeologische waarden relevant voor dit plangebied.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden in het gebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene uitgangspunten geformuleerd. De plangedeelten ter plaatse van de sportvelden en de begraafplaats zijn daarin aangemerkt als “historisch landschappelijke vlakten, waarden hoog”. Deze gebieden hebben volgens de archeologische waardekaart een zeer grote kans op archeologische sporen.

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het “Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020” (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het beleid. Inzet is een verdere ontwikkeling van de regio als internationale regio op het gebied van vrede, recht en veiligheid, maar ook op het gebied van kennis, innovatie en technologie. Voor Wassenaar is hierin een rol weggelegd als het gaat om bieden van een hoogwaardig woonmilieu, welke volgens het RSP verder versterkt moet worden.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de “Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015” vastgesteld. Voor de wijk Kerkehout is, overeenkomstig hetgeen in de structuurvisie is aangegeven, met een wijkplan uitvoering gegeven aan de voorgestelde integrale buurtgerichte aanpak. Verder is voor het plangebied aangegeven dat in de randzones die de overgang vormen tussen de consoliderende zones, de invloeden vanuit de aanliggende zones te merken zijn. Het grensvlak is rijk aan overgangen (“van twee walletjes eten”) en brengt dynamiek met zich mee. Zowel in de binnenduinrandzone als in de Rijksstraatwegzone kan een wankel evenwicht ontstaan tussen restrictie en ontwikkeling. Verdere verstedelijking ten koste van kwaliteitsverlies moet worden tegengegaan. De structuurvisie biedt hiermee een kader voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

Handboek Welstand en Beeldkwaliteit

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad het “Handboek Welstand en beeldkwaliteit” vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de morfologie van de verstedelijking, het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken is daarmee richtinggevend voor dit bestemmingsplan.

Gemeentelijke monumenten

In de Wassenaarse monumentenverordening 2004 is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. Deze zijn opgenomen in een gemeentelijke monumentenlijst. Op 10 maart 2008 heeft de gemeenteraad besloten een actief monumentenbeleid te gaan voeren en is akkoord gegaan met een plan van aanpak om te komen tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Vooruitlopend op de feitelijke aanwijzing van gemeentelijke monumenten is in december 2007 een interimbeleid vastgesteld. Dit beleid houdt in dat, in geval van mogelijke sloop en ingrijpende verbouw van GIP-panden, nu eerst een waardestelling zal plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat panden met waardevolle/monumentale waarden, die formeel nog niet de status van monument hebben, worden aangetast.

Pact van Duivenvoorde

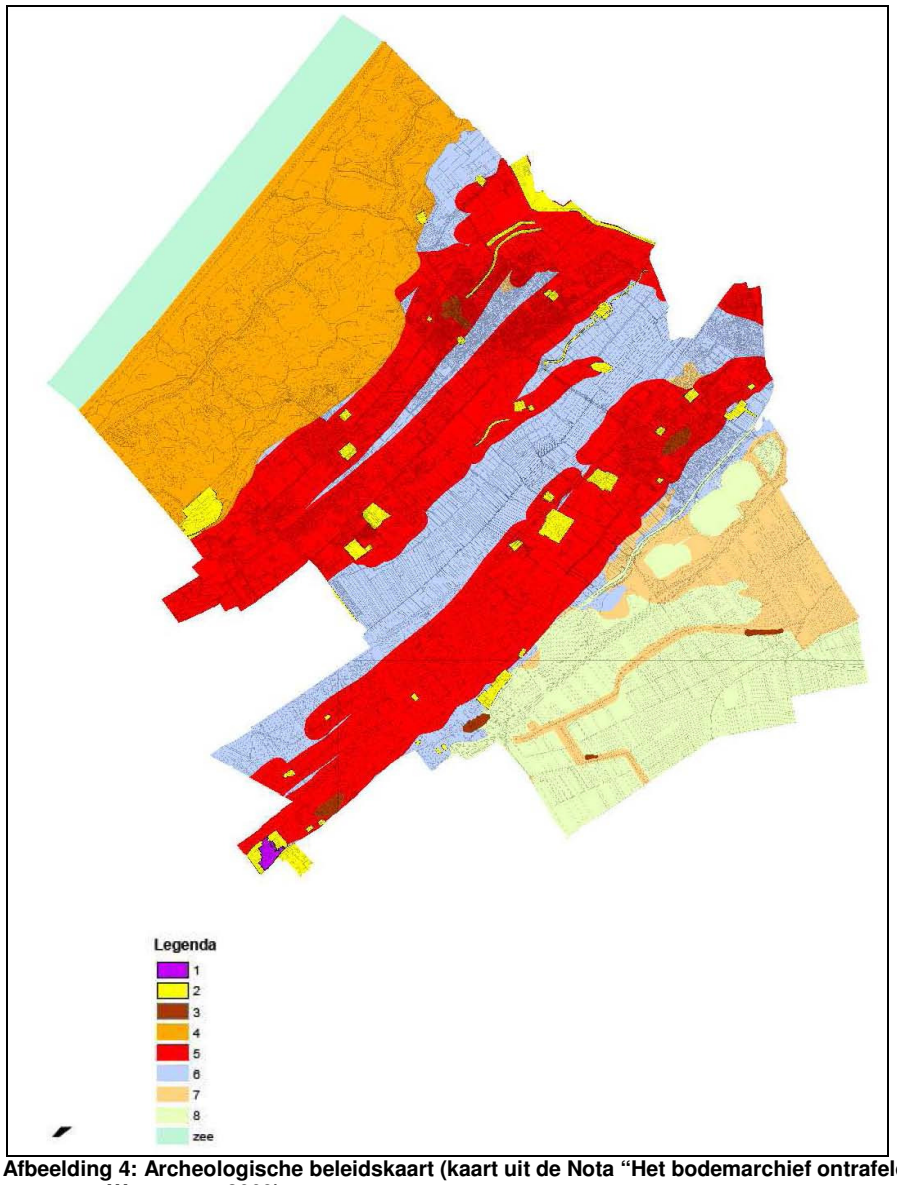
De gemeente Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2001 besloten de gezamenlijke inspanning en voor een duurzame en aantrekkelijke inrichting van het door de drie gemeentes lopende aaneengesloten landelijk gebied te bundelen en te versterken. Dit is het Pact van Duivenvoorde. De doelstelling van het Pact is 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 waterkwantiteit door een strategische samenwerking. In 2004 is deze samenwerking uitgebreid tot een bestuurlijk convenant.

Cultuurhistorische Impuls Duin, Horst en Weide

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland is door de drie gemeenten die zijn vertegenwoordigd in het hiervoor omschreven “Pact van Duivenvoorde”, de “cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide” opgesteld. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan het Belvedèregebied Den Haag – Wassenaar uit de Nota Belvedère.
Geconstateerd wordt dat de binnenduinrand en strandwallen / landgoederenzone van hoge waarde zijn vanwege de aanwezigheid van de karakteristieke historisch functionele differentiatie van verschillende woongebieden, de bijbehorende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en de aanwezigheid van zichtlijnen, ontginningspatronen en water- en groenstructuren. Nieuwe ontwikkelingen dienen gebaseerd te zijn op deze cultuurhistorische gegevens en daarbinnen zorgvuldig te worden ingepast, met als doel deze kwaliteiten te versterken of te herstellen.

Archeologiebeleid

De gemeenteraad heeft op 19 januari 2009 de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie “Duin, Horst en Weide-gebied” vastgesteld. In de nota zijn beleidsregels en wensen geformuleerd die inhoud geven aan het archeologiebeleid voor de drie gemeenten die zijn vertegenwoordigd in het hiervoor omschreven “Pact van Duivenvoorde”. In de nota is het beleidskader vervolgens vertaald naar een archeologische beleidskaart, (zie afbeelding 4) en modelregels. Op de archeologische beleidskaart worden verschillende gebieden met bijgehorende beleidsregels onderscheiden. Deze beleidsregels zijn per gebied afgestemd op de mate van archeologische verwachting. De legenda verwijst naar deze gebiedsgerichte beleidsregels uit de nota. Deze archeologienota is basis voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.



Afbeelding 4: Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota "Het bodemarchief ontrafeld", gemeente Wassenaar 2009)

Groenstructuurplan

De gemeente Wassenaar heeft in 1993 een groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur. Het plangebied is in dat plan niet specifiek aangeduid. Wel is de beplanting tussen de sportvelden en het agrarisch gebied aan de zuid-oostzijde aangemerkt als "cultuurhistorisch relict".

Duurzaam veilig

De gemeenteraad heeft in mei 2002 het "Verkeersplan Wassenaar 2000" vastgesteld en in november 2005 de actualisering van het verkeersplan "Verkeersplan 2005, afmaken en doorpakken". Ook in de actualisering blijven de uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Op hoofdlijnen heeft veiligheid prioriteit boven leefbaarheid en weegt leefbaarheid zwaarder dan bereikbaarheid.

In het kader van ‘Duurzaam veilig’ is in het verkeersplan de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan het wegbeeld ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximum snelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen. Dit maakt uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet gewenst. In Wassenaar is binnen de bebouwde kom een onderscheid gemaakt in:

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

In het plangebied is in een enkel geval sprake van wijkontsluitingswegen maar in hoofdzaak betreft het erftoegangswegen.

Beroep aan huis

De behoefte aan planologische ruimte voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is in een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis. Uitgangspunt is dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de verkeersaantrekkende werking tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

3. Inventarisatie

Historie

De bebouwingsenclave Kerkehout is vernoemd naar het hakhout dat ter plaatse geëxploiteerd werd door de kerkmeesters van Wassenaar, die in 1660 de boerderij (Kerkewoning) met het land tot aan de Schenk hadden gekocht. De boerderij zelf was in het poldergebied aan de veenzijde gevestigd, maar het land met het hakhout betrof voornamelijk de meer bosrijke zandrug, waar ook de huidige Rijksstraatweg over heen loopt.

Langs deze zeer oude verbindingsroute ontstond in de loop der eeuwen verspreide lintbebouwing, waaronder ook uitspanningen, waar reizigers een rustpauze konden inlassen. De Tapperij, die al op vroeg negentiende-eeuwse kaarten voorkomt, is zo een uitspanning. De functie van eenvoudige tapperij of herberg verbreedde in de latere negentiende eeuw en de vroeg twintigste eeuw tot theetuin, speeltuin, maar ook tot benzinepomp (de middelen van transport veranderden mee met de tijd). Een begin twintigste-eeuwse (relatieve) verdichting van het lint is gerelateerd aan de buitenplaatsen van Wassenaar.

In deze periode ontstonden enkele woningen ten behoeve van het personeel dan wel van toeleveranciers, timmerlieden etcetera. In dezelfde periode ondergaat Kerkehout achter de lintbebouwing een volledige transformatie.

In verband met het volraken van de Haagse begraafplaats, is door de Joodse gemeenschap in 1899 het terrein aangekocht dat sinds 1906 als begraafplaats in gebruik is genomen.

In 1913 ontwikkelt de Wassenaarse Bouwvereniging plannen voor de bouw van een middenstandswijk, met een gunstige ligging ten opzichte van de te bouwen villawijken. In 1918 start de bouw van 41 woningen, ontworpen door de architect A. Broese van Groenou. Uitbreidingen volgen in de jaren ’20 en ’30, onder andere naar ontwerp van het architectenbureau Granpré Moliere, Verhagen & Kok in herkenbare traditionalistische architectuur. Voor de Katholieke Woningbouwvereniging ontwierp L. Vingerling in de dezelfde periode enige rijtjeswoningen.
Later volgden uitbreidingen in de jaren ‘50. Hiermee is de bebouwing binnen de wijk in architectuur en in stedenbouwwkundige aanleg te typeren als (vroeg) twintigste-eeuws. Alleen de lintbebouwing van de Rijksstraatweg en de oprijlaan naar de boerderij doen nog denken aan vroeger tijden. Van de bebouwing zijn het alleen de boerderij zelf en een enkel bouwwerk langs het lint nog aanwezig.

Archeologie

Het gebied ligt op de oude Duinen, waar sinds de jonge steentijd occupatie heeft plaatsgevonden (5500 – 3800 v. Chr.). Opgravingen, waarvan sommige al dateren uit het midden van de 19^{e} eeuw, hebben aangetoond dat hier in de Bronstijd (3800 – 2900 v. Chr.) en de IJzertijd al mensen hebben gewoond. Vandaar dat de archeologische verwachtingen voor dit gebied hoog zijn.

Ruimtelijke structuur

Ten opzichte van haar omgeving ligt de buurt als een compacte en relatief dichtbebouwde enclave aan de zuidoost kant van de Rijksstraatweg. Opvallend is de tweedeling tussen de grote, open en groen omzoomde begraafplaats enerzijds, en het dichtbebouwde woongedeelte anderzijds.

De hoofdrichting van de wijk ligt voornamelijk parallel aan de Rijksstraatweg. Het netwerk van de buurt kent dwarsverbindingen door kortere haakse en enigszins gedraaide straten.

De sportvelden vormen de overgang naar de openheid en weidsheid van de Duivenvoordse en Veenzijdse polder. De nieuwbouw uit de 21e eeuw, parallel aan de Rijksstraatweg, is een verwijzing naar het beeld van de dubbele villabebouwing.

Een tweetal recent gerealiseerde 'urban villas' van drie lagen in het centrum van de buurt, wijken zowel typologisch als ruimtelijk af van het overwegende beeld van kleinere rijenwoningen met kap. Datzelfde geldt voor de nieuwbouw aan de Wittelaan.

Functionele structuur

Het overgrote deel van de wijk bestaat uit rijtjeswoningen, afgewisseld met enkele appartementengebouwen. Daarmee is Kerkehout vooral een woongebied. In het plangebied is nog een buurtwinkel gevestigd, een postagentschap en een winkelruimte. Aan de parallelweg langs de Rijksstraatweg bevindt zich een apotheek. Het vernieuwde voormalige café en de bebouwing op de hoek Rijksstraatweg/Het Kerkehout biedt nog de mogelijkheid voor kantoor, detailhandel of dienstverlening. In het plangebied liggen twee maatschappelijke voorzieningen; het buurtcentrum aan de Charlottestraat en de begraafplaats. Aan de zuidoostkant bevinden zich de sportvelden en een klein volkstuincomplex.

De meeste bedrijvigheid is de afgelopen (bestemmingsplan)periode uit Kerkehout verdwenen. Alleen aan Het Kerkehout zijn nog enkele bedrijven gevestigd.

Groenstructuur

De begraafplaats ligt als een gedeeltelijk groene oase in het plangebied. De begraafplaats heeft een vrij open karakter. De beplanting concentreert zich langs de randen. Aan de noordwestelijke kant van de begraafplaats bevinden zich enkele eiken, die vermoedelijk een restant zijn van het oorspronkelijke duinbos dat zich op de strandwal bevond en dat aan weerzijden van het plangebied nog herkenbaar is. De beplantingsstructuur van cipressen sluit aan op de geometrische inrichting.
Aan de zijde van Het Kerkehout ligt een lange, door bomen geflankeerde oprijlaan die uitkomt op een klein rond plein met aan de westzijde daarvan het metaarhuis. Centraal op het plein bevindt zich een cirkelvormig plantsoen met rozenperk, omgeven door een haag.

De joodse begraafplaats heeft een open karakter en een eenvoudige beplantingsstructuur van cipressen, die aansluit op de geometrische inrichting.

Nabij Rijksstraatweg 725 bevinden zich drie volwassen kastanjebomen, een linde en twee beuken.

Als onderdeel van het woningbouwplan uit begin jaren '20 ligt centraal een formeel ingericht plantsoen en een groenstrook/speeltuin ingesloten tussen achterkanten van de strokenbebouwing.

De groenstrook achter de sportvelden is in gebruik als wandelgebied. Het groen van en rondom de sportvelden en de daarin opgenomen wandelroute vervullen een belangrijke functie voor de bewoners van Kerkehout.
Een opvallend element is de oprijlaan naar de Kerkewoning; helaas vandaag de dag niet meer dan een restant van wat eens een laan was tot aan de Rijksstraatweg, maar daarmee niet minder markant.

Verkeer en vervoer

Een directe relatie met de Rijksstraatweg in ontsluitende zin is er niet. Via een parallelweg wordt de wijk op twee plaatsen aangesloten op de Rijksstraatweg. Aan de noordzijde op enkele honderden meters van Het Kerkehout bij de Raaphorstlaan en aan de zuidzijde bijna 100 meter ten noorden van de Zijdeweg. De parallelweg langs de Rijksstraatweg heeft tussen de Laan van

Pluymestein en de aansluiting op de Rijksstraatweg een ontsluitende functie (gebiedsontsluitingsweg). De andere delen van de parallelweg en de overige wegen binnen het plangebied hebben een verblijfsfunctie, de auto is “te gast” (erftoegangswegen). Voor deze straten wordt uitgegaan van menging van verkeersfuncties binnen het wegprofiel en ook zijn deze wegen aangewezen als 30-km gebied. Daarbij heeft een elementenverharding van de rijbaan de voorkeur. De aan het plangebied grenzende Rijksstraatweg heeft een stroomfunctie voor doorgaand regionaal verkeer en een functie als ontsluiting van Wassenaar.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken met streekbusvervoer. Halteparen zijn aan de Rijksstraatweg nabij Het Kerkehout gesitueerd. De halte aan de westzijde, voor lijnbussen in de richting van Den Haag, is voor buspassagiers uit de wijk via de voetgangerstunnel te bereiken. Voor een deel van de wijk is daarmee de afstand tot een bushalte groter dan de streefafstand van 450 meter. Daardoor is de wenselijkheid voor goede stallingsvoorzieningen voor fietsers bij de halte groter. Het spoorwegstation Voorschoten en het Transferium ten zuid-westen van Leiden aan de A44 zijn met het openbaar vervoer bereikbaar.
Het in 2001 ingevoerde “collectief vraagafhankelijk vervoer” onder de naam RegioTaxi verruimt de mogelijkheden om met openbaar vervoer van deur tot deur in de regio Haaglanden te reizen. Daarnaast is er de Stichting De bij-Bus. Van deze Stichting kunnen lichtgehandicapten en ouderen met vervoersproblemen lid worden. Het betreft een besloten openbaar vervoer systeem. Deze voorziening heeft enkele bussen die rijden voor vervoer binnen Wassenaar en, voorzover de tijd het toelaat, tot 5 km daarbuiten naar zieken- en verpleeghuizen.

Langzaam verkeer

De (brom)fietsers in het plangebied maken gebruik van de woonstraten, voor de fiets is er geen aparte infrastructuur. Op het deel van de parallelweg van de Rijksstraatweg dat als wijkontsluitingsweg is gecategoriseerd, zijn fietssuggestiestroken aangelegd. Op het deel van de parallelweg dat als erftoegangsweg wordt beschouwd, zijn stroken aan beide zijden van de weg in een afwijkende kleur van de rijloper gestraat. Het kruisen van de Rijksstraatweg ligt voor de (brom)fietsers, bijna op dezelfde locaties als waar de motorvoertuigen de Rijksstraatweg kruisen of op- dan wel afrijden. Nabij de Raaphortslaan en bij de Zijdeweg. Een alternatief is de voetgangerspassage die in de vorm van een tunnel de wijk Kerkehout verbindt met de overzijde van de Rijksstraatweg. Fietsen kunnen daar aan de hand doorheen mee worden genomen. De landgoederenroute, een recreatief onverlicht fietsroute, ligt buiten het plangebied maar is vanuit het plangebied bereikbaar via deze tunnel.

Voor de wandelaar is er een aparte route langs de sportvelden.

Parkeren

In vrijwel de hele buurt vindt langsparkeren plaats. Door de vaak smalle wegprofielen zijn de auto’s door het tweezijdige langsparkeren dominant aanwezig. De parkeerdruk is over het algemeen hoog; de woonstraten zijn gedimensioneerd op het gebruik in de twintiger jaren van de vorige eeuw, en niet op het hedendaagse autobezit.

4. Milieu en omgevingsfactoren

4.1. Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Voor de voor dit plangebied aan de orde zijnde milieu-aspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht.

4.2. Waterparagraaf

Algemeen

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe is ten tijde van de periode van inspraak en vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan advies gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (hoogheemraadschap).

Het beleid voor het water is water bestemmen, water in bestemmingen groen en verkeer mogelijk maken en door middel van een aanlegvergunningstelsel dempen van sloten te reguleren teneinde aan het beleid van het hoogheemraadschap te kunnen voldoen.

Waterbeheer

Het hoogheemraadschap toetst haar beheersgebied momenteel aan de NBW-normering om de wateropgave te bepalen. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) stelt dat in stedelijk gebied het laagste maaiveld niet vaker dan eenmaal per honderd jaar mag overstromen. Daarnaast is het beleid van het hoogheemraadschap, vastgelegd in de Keur, dat bij een toename van de verharding in beginsel compensatie plaatsvindt. Bepaald is dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak wordt verhard, er sprake is van een toename van verhard oppervlak, compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding.

In de planperiode wordt niet voorzien in toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 26 wordt voorzien in voorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid waarbij de 15%-regel van toepassing is verklaard. De mogelijkheid wordt ook geboden om te kiezen voor het afkoppelen van regenwater waarbij het regenwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Grondwater

In 2002 is een onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterproblematiek in Wassenaar. Voor het plangebied is aangegeven dat er geen grondwateroverlast aanwezig is.

Neerslag

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

Riolering

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. Een kleine nieuwbouwwijk in de Wouterstraat is al een gescheiden stelsel aangelegd. Er zijn geen concrete plannen voor het in de toekomst deels afkoppelen van het hemelwater zodat dit direct op oppervlaktewater loost.

Afkoppeling

Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken wordt door de Werkgroep Riolering West-Nederland aangegeven systematiek gevolgd. Dit houdt in dat zo veel mogelijk verhard (dak)oppervlak afgekoppeld dient te worden van het

rioleringssysteem. Als de grondwaterstand ter plaatse het toelaat, zal het afgekoppeld water bij voorkeur in de grond geïnfiltreerd dienen te worden.

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

Open water

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op de Veenwatering (boezem) en poldersloten. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden te streven naar het vergroten van het oppervlak open water door water binnen diverse bestemmingen mogelijk te maken en bij nieuwe ontwikkelingen de 15%-compensatieregel van toepassing te verklaren.

4.3. Flora en fauna

Het plangebied is hoofdzakelijk een reeds verkaveld en bebouwd gebied waar geen (grote) nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Door de conserverende insteek van het plan, met name ten aanzien van de cultuurhistorische- en de natuurwaarden worden geen negatieve effecten verwacht na vaststelling van dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn diverse deelgebiedjes te onderscheiden. Hoofdbestanddeel is de bebouwing met tuintjes en tussen de bebouwing gelegen groenstrookjes met enkele beeldbepalende eiken. Tussen de nieuwbouw van de woningen aan de Rijksstraatweg is nog een rij met oude kastanjes aanwezig.

Het sportveldencomplex met een forse complexbeplanting met populieren en ander opgaand loofhout langs en tussen de velden en langs de watergangen. Aan de oostzijde van het sportcomplex liggen het volkstuincomplex en het weidewandelgebied, beiden met een kavelbeplanting met els, wilg en es. Deze vormen de groene afsluiting van de wijk tegen het open weidegebied.

De twee toegangslanen naar boerderijen, te weten de laan in het verlengde van de Wittelaan die naar perceel Wittelaan 25 leidt, bestaand uit een boerenpad met smalle bermen met opgaand loofhout en bermsloten aan weerszijden en de boerenlaan in het verlengde van Het Kerkehout en leidend naar de boerderij van D.Nell en de Kerkewoning. Hier zijn brede bermen met opgaand loofhout met es, els, iep, populier en esdoorn aanwezig en een kruidenvegetatie met speenkruid, fluitekruid, kraailook e.d.

De begraafplaats bestaand uit de begraafplaats van de Joodse gemeente en de gemeentelijke begraafplaats Persijnhof. Op de begraafplaats onderscheiden we perceeltjes eikenbos en een perceel bos met acaciabomen. Op één van de eikenperceeltjes vinden we nog de oorspronkelijke vegetatie van het binnenduin met heide en brem. Verder staat op de begraafplaats een karakteristieke cypressenlaan.

De beplanting in de wijk ligt dus zeer versnipperd en de doorgaande groene lijnen ontbreken. Wel is er de wisselwerking met het bos van Pluymestein waarbinnen broed- en nestelplaatsen voor klein wild, vleermuizen en vogels aanwezig zijn. Kleinwild kan voorkomen in de vorm van eekhoorn, wezel en bunzing. De vogelstand is uitgebreider met o.a. de groene en de bonte specht, bosuil, torenvalk Door de aanwezigheid van oude bomen en oude bebouwing, waaronder de boerderij, komen hier vleermuizen voor. Door de versnippering van het groen vormt het Kerkehout geen gebied dat belangrijk is voor de instandhouding van bovengenoemde soorten; ze kunnen wel worden waargenomen bijv. tijdens het fourageren.

Voor het behoud van deze soorten is het belangrijk de duurzame oude bomen te behouden. Door een gericht en terughoudend kapvergunningenbeleid met herplantverplichtingen en een duidelijke bescherming voor de oude bomen worden de condities voor de fauna zo goed als mogelijk gewaarborgd. Ook het water is nauwkeurig vastgelegd en wordt verder in veel bestemmingen mogelijk gemaakt, waardoor ook de aquatische condities zijn geborgd.

4.4. Luchtkwaliteit

Het wegverkeer in en nabij het plangebied levert een bijdrage aan de luchtverontreiniging die in het plangebied ervaren wordt. Op een afstand groter dan 10 meter van de rand van de N44 voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied echter aan de geldende normen.

Het bestemmingsplan staat geen (grootschalige) nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe die in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit hebben. Andere luchtverontreinigde bronnen dan wegverkeer komen in of nabij het plangebied overigens niet voor.

4.5. Bodem

bodemopbouw

Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlakten. De N44 en aanliggende bebouwing zijn gelegen op de strandwal. De bodemopbouw bestaat uit matig fijn zand. Verder van de N44 af richting de sportvelden kunnen de aanwezige zandpakketten worden onderbroken door veenlagen.

bodemkwaliteit

De bodemkwaliteitskaart, vastgesteld op 18 december 2007, geeft inzicht in de gemiddelde chemische bodemkwaliteit van het plangebied. Deze voldoet aan de toen geldende streefwaarden. Met de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008 zijn deze streefwaarden vervangen door de term achtergrondwaarden. Omdat de achtergrondwaarden voor sommige parameters verschillen ten opzichte van de toen geldende streefwaarden kan niet op voorhand worden gesteld dat de gemiddelde bodemkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarden. Er mag wel van uit worden gegaan dat de gemiddelde bodemkwaliteit de maximale waarde voor wonen niet overschrijdt.

Bodembedreigende activiteiten in het verleden kunnen plaatselijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op www.bodemloket.nl staat een overzicht van locaties waar voor zover bekend dergelijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor het plangebied betreft dit met name de zone langs de Rijksstraatweg en Het Kerkehout. De landelijke doelstelling is om voor 2015 alle locaties met een onaanvaardbaar risico te hebben gesaneerd of beheerst. Om te voldoen aan deze landelijke doelstelling wordt in opdracht van de provincie Zuid-Holland nagegaan of bovengenoemde locaties voor zover nog niet eerder onderzocht, potentieel spoedeisend zijn ten aanzien van sanering. Deze locaties zullen dan in eerste aanleg nader (historisch) worden onderzocht.

Bekende gevallen van verontreiniging in het plangebied zijn nagenoeg allemaal gesaneerd. Het betreft hier vooral verontreinigingen met minerale olie en aromaten als gevolg van het in verleden aanwezige benzinestation langs de N44. Net buiten het plangebied ter plaatse van de parallelweg ter hoogte van huisnummers 745 – 751 bevindt zich nog een restverontreiniging met bovengenoemde olieproducten in de grond en het grondwater. Deze restverontreiniging is middels een scherm geïsoleerd ten opzichte van het plangebied.

Ter plaatse van het Kerkehout 83-85 is de bodem verontreinigd met zware metalen en plaatselijk met oplosmiddelen. Gelet op de aard en omvang van deze verontreiniging heeft sanering geen spoedeisend karakter.

Indien sprake is van functiewijziging en/of nieuwbouw zal bij concrete uitwerking vooraf een bodemonderzoek plaats moeten vinden. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal voorafgaand of tijdens de bouw de bodem dienen te worden gesaneerd.

4.6. Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluidzones aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn deze wegen niet aanwezig. De N44 valt juist buiten het plangebied. De geluidszone van deze weg valt echter wel binnen het plangebied. De breedte van de zone bedraagt 350 meter. Binnen deze zone dienen de effecten van verkeerslawaai op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te worden beoordeeld. Het plan beoogt binnen de geluidszone echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Buiten de zone van de N44 is middels een uitwerkingsbevoegdheid realisatie van woningen mogelijk ter plaatse van de sportvelden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook hier het effect van wegverkeerslawaai te worden beschouwd. Deze effecten zijn echter te verwaarlozen omdat binnen dit gebied alleen sprake zal zijn van bestemmingsverkeer.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bronnen die een risico kunnen vormen voor de externe veiligheid. De juist buiten het plangebied gelegen Rijksstraatweg (N44) is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die vanwege de nabijgelegen transportroute een risicoverhogend effect zouden kunnen hebben.

5. Visie

Algemeen

De wijk Kerkehout is uit verschillende deelgebieden opgebouwd: de begraafplaats, de woonbuurt en de sportvelden. Deze deelgebieden vertonen onderling een sterke samenhang (bebouwing, woningtypologie, vormgeving). Daarnaast is de verbondenheid met het naastgelegen open weidegebied en landgoederen van grote waarde. Ontwikkelingen moeten er op gericht zijn om de identiteit van elk deelgebied in stand te houden, de samenhang met de landgoederen en het open gebied respecteren en waar mogelijk te versterken. De uitdaging is om de verbindende elementen te benutten als motief voor toekomstige ontwikkelingen.

Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur biedt in de bebouwde omgeving geen ruimte voor verdere verdichting, althans niet zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige kwaliteit. Op beperkte schaal is uitbreiding van de bestaande functies mogelijk met behoud van kwaliteit.

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een toekomstige uitbreiding van de wijk. Met inachtneming van de bestaande kwaliteiten van het woongebied en het naastgelegen open gebied en de landgoederen zou woningbouw op de sportvelden onder voorwaarden een denkbare invulling zijn. Waarom alleen onder voorwaarden woningbouw mogelijk is, ligt in het feit dat in overleg met de sportvereniging een passende oplossing gevonden moet worden en dat woningbouw de bestaande waarden en kwaliteiten van het gebied alsmede het aansluitende gebied moet respecteren.

Cultuurhistorie

Een groot deel van het plangebied is van grote cultuurhistorische waarde: de monumentale begraafplaats en de woonbuurt. Daarnaast liggen relicten van buitenplaatsen en water- en groenstructuren binnen het plangebied. Beschermen van wat er is, en het benutten van cultuurhistorische waarden bij ontwikkelingen draagt bij aan instandhouding van de identiteit van het gebied.

Functionele structuur

In de functionele opbouw van de wijk wordt geen verandering beoogd. De bedrijfsvestigingen, die liggen aan de rand van het woongebied zijn kleinschalig en vanuit de historische ontwikkeling in de buurt ingebed, zodat deze zich verdragen met het woonkarakter.

Voor de bijzondere functies aan de Rijksstraatweg en centraal in het Kerkehout, zoals het buurtcentrum en de winkel, geldt dat deze bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt. Verandering van de verschillende vormen van gebruik is daar denkbaar.

In het woongebied hebben de binnengebieden een functie als collectieve ruimte; hetzij als groengebied, hetzij als speelruimte maar altijd draagt deze bij aan het collectieve gebruik. Deze plekken worden steeds belangrijker: met name door het sterk toegenomen autobezit waardoor de woonstraten uitermate ‘vol’ beeld geven. Daarom is het behoud hiervan van belang.

Voor de toekomst wordt rekening gehouden met de transformatie van de sportvelden en het volkstuincomplex naar een woongebied, wanneer een passende oplossing gevonden wordt voor de sportvelden en een plan hiervoor de bestaande waarden en kwaliteiten van het gebied en het naastgelegen gebied respecteert.

Groen

De groengebieden tussen de woonblokken maken integraal onderdeel uit van de verkavelingstructuur van de woonwijk. De groenzones en bosstroken aan de randen van het plangebied hebben bovendien een bijzondere betekenis vanuit de cultuurhistorische ontwikkeling van de wijk en haar omgeving. Het groen is daarmee van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Kerkehout:daarom dienen deze behouden te blijven.

Water	De bestaande waterlopen op en rondom de sportvelden zijn een restant van de oorspronkelijke polderstructuur, en de waterloop aan de zuidwest kant is een restant van buitenplaats Persijn. Het handhaven en beleefbaar houden daarvan, draagt bij aan de identiteit van Kerkehout en de verankering in haar historische context.
Wonen	Om de kwaliteit van het woongebied in stand te houden, is het van belang dat de onderlinge samenhang gehandhaafd blijft; dit heeft niet alleen betrekking op de schaal en de woningtypologie, maar ook op de architectuur. Woningvergroting is aanvaardbaar zolang de aanbouwen ondergeschikt zijn aan de woning. Voor het straatbeeld is het van belang dat terughoudend wordt omgegaan met het verharden van voortuinen en het plaatsen van gebouwde erfscheidingen
Verkeer en parkeren	Verschillende factoren hebben er toe geleid dat Kerkehout een hoge verkeers- en parkeerdruk heeft; door toename van het autobezit, verdichting als gevolg van recente nieuwbouw en afname van functionele diversiteit is een buurt met een hoge gebruiksdruk ontstaan. Toekomstige ontwikkelingen zullen niet tot een grotere verkeers- en parkeerdruk moeten leiden, omdat daarmee de leefbaarheid in het gedrang komt.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid, zoals dat in deze toelichting wordt weergegeven, is vertaald in de voorschriften en de bijbehorende verbeelding, die samen het feitelijke bestemmingsplan vormen.
Daarbij dient te worden opgemerkt dat niet alle in de toelichting opgenomen beleidsvoornemens vertaald kunnen worden in bestemmingsplanvoorschriften, maar op een andere wijze (zoals door middel van het maken van afspraken bij verkoop, het aangaan van convenanten of door middel van plaatselijke verordeningen) tot resultaat moeten leiden.

6.2 Methodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Naast de inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen, kent het plan meerdere bestemmingen, waarvan er twee dubbelbestemmingen zijn. Een van de dubbelbestemmingen is het belangrijkste instrument om de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied te waarborgen. Daarbij staat het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht centraal. In paragraaf 6.4 zal hier nader op worden ingegaan. Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

6.3 Verbeelding

De verbeelding is digitaal vervaardigd volgens IMRO-codering en is juridisch bindend.

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

6.4 De regels

Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen zijn gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de SVBP 2008 zijn hierbij overgenomen.

Wijze van meten

In de wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de SVBP 2008 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierbij overgenomen.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen voor de bedrijven die gevestigd zijn aan Het Kerkehout. De huidige planologische situatie is overgenomen. De bedrijfscategorieën die wordt toegestaan zijn afgestemd op de woonomgeving waarin deze bedrijven zich bevinden.

Bedrijf-Nutsbedrijf

Deze bestemming richt zich op de grote nutsvoorzieningen die gesitueerd zijn aan de Wittelaan 47 en de Adrianastraat 2a. Deze grotere nutsvoorzieningen zijn voor mensen toegankelijke gebouwen, die van invloed zijn op de ruimtelijke structuur ter plaatse. Dit artikel regelt de bebouwingsmogelijkheden voor deze gebouwen.

Bos

Deze bestemming regelt de bescherming van de natuur- en landschappelijke waarden van de gronden gelegen achter de woningen aan Het Kerkehout en

	een bosperceel aan de Wittelaan. Het boskarakter op deze gronden wordt gewaarborgd doordat er alleen erfscheidingen worden toegestaan.
Cultuur en ontspanning - Atelier	Deze bestemming richt zich op een enkele functie, namelijk de hobbymatige autowerkplaats aan de Rijksstraatweg 705. Voor deze functie geldt dat de bestaande situatie positief is bestemd en er geen uitbreidingen mogelijk worden gemaakt. Om toekomstige ontwikkelingen niet geheel uit te sluiten en rekening te houden met de ligging in een woonomgeving, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor gemengd-1.
Detailhandel	Het perceel Johannastraat 1-3 is bestemd voor detailhandel. Het huidige gebruik is daarmee positief bestemd.
Gemengd – 1	Deze bestemming is opgenomen voor panden waar op dit moment diverse functies in zijn gevestigd aan Het Kerkehout en de Charlottestraat. Daarmee is het huidige gebruik bestemd. Om in te spelen op mogelijke functiewijzigingen in de toekomst maakt deze bestemming een aantal functies rechtstreeks mogelijk. Daarbij is van belang dat deze andere functies voor wat betreft aard en uitstraling vergelijkbaar zijn met de bestaande functies.
Gemengd – 2	Deze bestemming richt zich op de panden Rijksstraatweg 711-715 en Charlottestraat 5. Dit betreft de nieuwbouw van het voormalige theehuis. Om flexibiliteit te bieden maakt ook deze bestemming meerdere vormen van gebruik mogelijk, die allen vergelijkbaar zijn voor wat betreft aard en uitstraling en waarvan de verkeersaantrekkende werking aanvaardbaar worden geacht.
Groen	Het openbare groen van enige omvang, alsook het particuliere groen dat voor de ruimtelijke structuur van belang is, is in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is water toegestaan.
Maatschappelijk - Begraafplaats	Deze bestemming richt zich op de begraafplaats aan Het Kerkehout. De bestaande hoofdgebouwen hebben hun maximale omvang bereikt en daarom is de feitelijke situatie bestemd. Daarnaast is er nog enige uitbreidingsruimte voor bijgebouwen.
Recreatie - Volkstuin	Voor de bestaande volkstuinen is deze bestemmingsregeling opgenomen. Om een eventuele wijziging van het gebruik van de gronden binnen de planperiode mogelijk te maken, is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.
Sport	Het bestaande sportcomplex is als zodanig bestemd. De feitelijke situatie is bestemd, waarbij voor de bebouwing een uitbreidingsmogelijkheid van 15% is opgenomen. Een eventuele wijziging van het gebruik van de gronden wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.
Tuin	Omdat het plangebied ligt binnen het beschermde dorpsgezicht, is het wenselijk de beleving en ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen/bestemmingen te beschermen. Deze bestemming is daarom geprojecteerd op de voortuinen en aan de openbare weg grenzende zijtuinen.
Verkeer en Verblijfsgebied	De overige wegen, zijnde de niet ontsluitingswegen, hebben de bestemming verkeer en verblijfsgebied gekregen. Deze wegen zijn ingericht als 30-km/uur gebied en de bebouwings- en gebruiksregels zijn daar op afgestemd.
Water	Alle cultuurhistorisch waardevolle watergangen zijn expliciet bestemd. Deze watergangen zijn herkenbare elementen van de ruimtelijke en structuur in het gebied. Alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden toegestaan. Het beleid is daarnaast gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Overigens zijn werkzaamheden aan watergangen en –partijen ook vergunningplichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Wonen – 1

Deze bestemming is opgenomen voor de eengezinswoningen. Het gaat hier voornamelijk om rijen woningen en incidenteel om vrijstaande of dubbele woningen. Bij deze woningen is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig; door middel van bouwgrenzen is de situering van de hoofdgebouwen aangegeven. De omvang van de bebouwing is gereguleerd door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte en bijgebouwenregeling. Met deze consoliderende bebouwingsregeling wordt ook beoogd de cultuurhistorische waarde van de bebouwing te beschermen. Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

Wonen – 2

Deze bestemming is opgenomen voor de gestapelde woningen in het plangebied. Ook hier is door middel van bouwgrenzen de situering van de gebouwen weergegeven en is de bestaande goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Waarde-archeologie (dubbelbestemming)

In de door de gemeenteraad vastgestelde nota “Het bodemarchief ontrafeld” is een gebiedsindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden c.q. verwachtingen. Het beleid is gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden van het gebied. Hiertoe wordt een archeologisch onderzoek verplicht.

Waarde-cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming waarbinnen een aanlegvergunning-stelsel met daarin ook de verplichting van verkennend archeologisch onderzoek is opgenomen. Waar sprake is van monumentale of anderszins cultuurhistorisch en /of architectonisch waardevolle bebouwing is ongewenste sloop gewaarborgd door sloopcriteria in deze dubbelbestemming.

6.5 Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven overeenkomstig de structuur van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Anti-dubbeltelbepaling

De regeling zoals deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening is overgenomen.

Algemene bouwregels

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Algemene gebruiksregels

In deze gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

Algemene ontheffingsregels

In deze algemene ontheffingsregels zijn de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Algemene wijzigingsregels

In deze algemene wijzigingsregels is geformuleerd binnen welke randvoor-waarden binnen het op de verbeelding aangegeven gebied woningbouw mogelijk is.

Procedureregels

In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de ontheffingsbevoegdheid geregeld alsmede de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotbepalingen

De overgangs- en slotregels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening is overgenomen.

6.6 Bijlagen

Als bijlagen zijn een staat van horeca - activiteiten, een tabel met parkeernormen en een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan richt zich op een bijna volledig ingerichte woonwijk. Daarom is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieopzet.

De bestemmingen in het plangebied zijn allemaal gerealiseerd dan wel vergund. De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen om op de huidige sportvelden en ter plaatse woningbouw te realiseren is geprojecteerd op gronden die eigendom zijn van de gemeente. Daarmee heeft de gemeente geheel in eigen hand wat zij met de uiteindelijke ontwikkelaar/bouwer van de woningen wenst overeen te komen en wordt in verhaal van kosten voorzien. Ook daarvoor is geen exploitatieopzet gewenst.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat met de regels van dit bestemmingsplan niet in belangrijke mate wordt afgeweken van de geldende bestemmingsregelingen, is het niet waarschijnlijk dat de gemeente tegemoetkoming in planschade voor haar rekening krijgt. Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal met een planschadeovereenkomst het risico van planschade bij de toekomstige ontwikkelaar worden gelegd.

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

7.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Kerkehout 2010 is in het kader van de inspraak ter inzage gelegd van 6 mei tot en met 16 juni 2010.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:
- Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
- VROM Inspectie Zuid-West
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale zaken vestiging West
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Staatsbosbeheer regio Zuid-Holland – Utrecht
- Ministerie van Defensie Directie DGW&T West
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Dunea Duin & Water
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)
- Connexxion
- NUON
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Stadsgewest Haaglanden

7.4 Handhaving

Algemeen

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

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:
1. voldoende bekendheid met het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingsmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is in het gehele plangebied huis aan huis kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd in het kader van de inspraak, is de verdere bestemmingsplanprocedure aangegeven en gemeld waar op de gemeentelijke website het bestemmingsplan te vinden is.

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

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

3. een realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.
Voor deze controle en handhaving is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

De instrumenten

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van bouwaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (vooraf) en vervolgens bij de controle van verleende bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). En overtreder riskeert:

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

- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de

overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de hiervoor genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaard.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd c.q. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van dit bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven. Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd digitaal te raadplegen. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

Colofon, bronvermelding

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1	Plangrens bestemmingsplan Kerkehout 2009
Afbeelding 2	Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RACM)
Afbeelding 3	Plankaart streekplan Zuid – Holland West (Provincie Zuid – Holland, 2003)
Afbeelding 4	Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota “Het bodemarchief ontrafeld”, gemeente Wassenaar 2009)

Bijlagen:

1. Overzicht inspraak en vooroverlegreacties en reactie daarop