

Bijlage 1: Bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen-1 voor woningen onder voorwaarden

1. Landgoed Duindigt (deelblad 1)

Ter plaatse van de op de verbeelding gegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 1' is de herbouw van de voormalige portierswoning naast de toegangspoort voorzien. Hiermee wordt het ensemble van de bebouwde elementen, in relatie tot de plek op het landgoed en de daarop gerichte parkaanleg, hersteld. Het herstel van een portierswoning past in de versterking van de kwaliteiten van de land-goederenzone en van Duindigt in het bijzonder. Het gebouw is geprojecteerd op de originele locatie en de goothoogte en hoogte van de nieuw te bouwen (bedrijfs)woning zal niet meer bedragen dan de maatvoering van de oorspronkelijke portierswoning.

Voorts geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanduiding 'sba-eengezinswoning' van toepassing is, behoudens de aangegeven inhoudsmaat, met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte van de woning niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van de woning niet meer dan 4 m. zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van de woning niet meer dan 8 m. zal bedragen;
- d. de inhoud van de woning niet meer dan 720 m³ zal bedragen.

2. Van Brienenvlaan (deelblad 1)

In het uitwerkingsplan Van Brienenvlaan 2012 zijn de regels voor onder andere het landhuis vastgesteld. Dit perceel heeft op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 2' gekregen. De woning mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de woning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de woning mag niet meer bedragen dan 350 m²;
- b. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 12 m.;
- c. de woning moet worden afgedekt met een kap waarvan de helling tenminste 30° en maximaal 52° mag bedragen;

Bij de woning zijn uitsluitend vrijstaande bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de totale oppervlakte van bijgebouwen binnen de bestemming niet meer bedraagt dan 100 m²;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de bijgebouwen maximaal 2,75 m. respectievelijk 5 m. mag bedragen.

Voor zover van overige bouwwerken redelijkerwijs een oppervlakte/inhoud kan worden gemeten, mag de oppervlakte maximaal 100 m² bedragen.

Voor de regels voor erfscheidingen, zwembad en tennisbaan zijn de regels in artikel 27 (natuur) onverminderd van kracht.

3. Hazelaan 19 (deelblad 4)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 3' is gegeven, de uitbreiding van de bestaande woning toegestaan. Eén woning wordt uit het kwetsbare duingebied verwijderd, en dit bouwvolume wordt toegevoegd aan de bestaande woning. Door het verwijderen van nr. 16 wordt het wonen geconcentreerd aan de bestaande ontsluiting (Hazelaan) en zal de rust in de duinrand toenemen, mede door het saneren van de lange oprit die nr. 16 ontsluit. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. de noordelijke op het watertorenterrein aanwezige (bedrijfs)woning (Hazelaan nr. 16) wordt gesloopt;
- b. het terrein waarop de noordelijke bedrijfswoning is gelegen en de toegang vanaf de Hazelaan worden ingericht als natuurgebied en worden toegevoegd aan het noordelijk gelegen duingebied;
- c. voor het gebied een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inpassingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied worden versterkt.

Ten aanzien van de uit te breiden woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanwijzing 'sba-eengezinswoning' van toepassing is, behoudens de aangegeven inhoudsmaat, met dien verstande dat: de grondoppervlakte van de bestaande te handhaven woning na uitbreiding, dan wel de nieuwe woning, ten hoogste 150 m² mag bedragen en de inhoud van de woning met bijgebouwen maximaal 1.000 m³ mag bedragen.

4. Groot Haesebroekseweg 10 (deelblad 4)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding `specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 4' is gegeven, de bouw van één woning toegestaan. Het betreft de verplaatsing van een bestaand bouwvolume naar een plaats op het terrein waar het zich beter verhoudt tot het belendende pand (Rijksmonument), zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige hoge natuur- en landschapswaarden. De maatvoering sluit aan bij de bestemmingsregeling zoals die tot nu toe van kracht was.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen zijn gesaneerd;
- b. voor het gebied een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inpassingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van de woning en het behoud van de op het terrein aanwezige waarden zal worden gewaarborgd;
- c. geen nieuwe infrastructuur wordt aangelegd.

Ten aanzien van de te bouwen woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanduiding `sba-villa' van toepassing is, behoudens de aangegeven inhoudsmaat, met dien verstande dat:

1. de grondoppervlakte van de woning niet meer dan 250 m² mag bedragen;
2. de goothoogte van de woning niet meer dan 6,5 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte van de woning niet meer dan 12.00 meter zal bedragen;
4. de bovengrondse inhoud van de woning, inclusief de inpandige bijgebouwen, niet meer dan 2.336 m³ zal bedragen.
5. geen bijgebouwen mogen worden opgericht; huishoudelijke berg- of werkruimten dienen te worden opgenomen in het bestaande bouwvolume.

5. Groot Haesebroekseweg 16 (deelblad 4)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding `specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 5' is gegeven, de bouw van ten hoogste één woning toegestaan. Het kavel bestaat uit een grasveld langs de vijver van de voormalige buitenplaats Wildrust, en wordt omzoomd door zware boombeplanting. De huidige woning is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel. Met de vaststelling van de partiële herziening Nieuw Wildrust is voorgesteld wordt om deze te verschuiven naar een meer noordelijke plek op het perceel; hierdoor liggen de bouw kavels, haaks op de duinenrij meer in één lijn, waardoor een betere stedenbouwkundige structuur ontstaat met bredere, doorlopende groencorridors. Bovendien is de bezonningssituatie gunstiger, ontstaat er ook op de lange termijn minder druk op de boombeplanting en is het groene karakter van het perceel duurzamer geworden.

Op verkavelde buitens zoals deze, wordt gestreefd naar allure, wat zich vertaalt in statige bebouwing met een hoog niveau in architectuur. Om dit mogelijk te maken is de bouwhoogte wel, maar de goothoogte niet vastgelegd. De maatvoering sluit aan bij de bestemmingsregeling zoals die tot nu toe van kracht was, zodat een statige woning kan worden opgericht op een royale groene kavel, welke past binnen de sfeer en de allure van het oude buiten. In tegenstelling tot het open polderlandschap verdraagt het omringende bos hier een relatief hogere goothoogte.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen moet zijn gesloopt;
- b. de rode beuk aan het water wordt behouden;
- c. voor het gebied een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inpassingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van de woning en het behoud van de op het terrein aanwezige waarden zal worden gewaarborgd;
- d. het een villa wordt van hoge architectonische kwaliteit, die recht doet aan de waarden van het perceel en van het perceel in zijn omgeving.

Ten aanzien van de te bouwen woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanduiding `sba-villa' van toepassing is, met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte van de woning niet meer dan 200 m² mag bedragen;
- b. de goot-hoogte en de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 7,50 m. respectievelijk 9 m.;
- c. geen bijgebouwen mogen worden opgericht; huishoudelijke berg- of werkruimten dienen te worden opgenomen in het bestaande bouwvolume.

In de partiële herziening Nieuw Wildrust is aanvullend opgenomen dat burgemeester en wethouder niet bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de bouwregels voor het bouwen van een onoverdekt zwembad en een tennisbaan.

6. Groot Haesebroekseweg, ongenummerd (deelblad 4)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding `specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 6' is gegeven, de bouw van ten hoogste één woning toegestaan.

Ten aanzien van de te bouwen woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanduiding `sba-villa' van toepassing is, met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte van de woning niet meer dan 200 m² mag bedragen;
- b. de bovengrondse inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 955 m³;

In de partiële herziening Nieuw Wildrust is aanvullend opgenomen dat burgemeester en wethouder niet bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de bouwregels voor het bouwen van een onoverdekt zwembad en een tennisbaan.

In een wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd dat de binnen deze wijzigingslocatie gelegen bouwvlakken mogen worden verplaatst als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- f. de geluidsbelasting van geluidgevoelige gebouwen zal niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een reeds verkregen hogere grenswaarde;
- g. het oppervlakte per bouwvlak wordt niet vergroot, waarbij de bestaande bouwvolumes per bouwvlak mogen worden gehandhaafd;
- h. het verplaatsen van een bouwvlak gaat samen met een sterk herstel van het Sterrenbos – plantagiën;
- i. er zal geen aantasting van de cultuurhistorische waarden optreden;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig beeld, de milieusituatie en de groenstructuur.

7 en 8. Raaphorstlaan 19b (stallocatie en boslocatie) (deelblad 3)

De twee woningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwaanduidingen met `specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 7' en `specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 8' worden gebouwd waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. voordat de aanvraag om omgevingsvergunning wordt verleend dienen alle gebouwen, bouwwerken en verhardingen op de percelen D 02665, D 02802, D 02577, D 02575, D 02871, D 01325, D 01326 en D 01327 verwijderd te zijn;
- b. er maximaal één woning per specifieke bouwaanduiding mag worden gebouwd;
- c. het staken van alle paardenactiviteiten op de percelen D 02802, D 02665, D 02871 en D 02575;
- d. voor het gebied een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inrichtingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van de woning en het behoud van de op het terrein aanwezige (cultuurhistorische) waarden wordt gewaarborgd en gerealiseerd;
- e. het bepaalde in artikel 10 "Waarde Cultuurhistorie" onverminderd van kracht blijft;
- f. de percelen D 01325, D 01326 en D 01327 worden heringericht als weiland;

Ten aanzien van de te bouwen woningen inclusief bijgebouwen geldt dat de totale inhoud niet meer mag bedragen dan 2522 m³. De inhoud van de woningen mag niet meer dan 1106 m³ per woning bedragen (2522 m³ – 310 m³ (bijgebouwen) /2).

De goothoogte en de bouwhoogte van de woningen mogen maximaal 3 meter respectievelijk 9 meter bedragen. De woningen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° zal en maximaal 52° mag bedragen.

Bij iedere woning zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 155 m³;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 5,00 meter mogen bedragen;
- c. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 2,00 meter van de woning;
- d. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 5,00 meter van de bestemming water;

- e. indien vrijstaande bijgebouwen zijn gesitueerd achter het verlengde van de achtergevel en naast het verlengde van de zijgevel, dan wel de achter- en/of zijgevelbouwgrens, de afstand tot de woning tenminste 1,00 meter moet bedragen;
- f. dakkapellen op bijgebouwen niet zijn toegestaan;
- g. kelders onder bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/of een inritconstructie die toegang biedt tot een kelder onder het bijgebouw niet zijn toegestaan.

Voor andere bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 2,50 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevel 2 meter. Voor entreehekken geldt een maximum bouwhoogte van 2,50 meter.
- c. waar een redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten, moeten worden gebouwd op tenminste 2,00 meter van de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
- d. waar redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten, mag de totale oppervlakte aan andere bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 6,00 m² bedragen;
- e. een kelder onder een gebouw is toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/ of een inritconstructie die toegang biedt tot de kelder buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.

Onoverdekte zwembaden en de daarbij behorende andere bouwwerken zijn toegestaan, mits:

- a. per woning niet meer dan één zwembad wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een zwembad niet meer bedraagt dan 65 m²;
- c. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0,50 meter bedraagt;
- d. de zwembaden dienen te worden gesitueerd achter en minstens 5 meter uit de voorgevelbouwgrens of een in het verlengde daarvan te trekken lijn.

9. Raaphorstlaan 17-19 (hoofdhuis) (deelblad 3)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding `specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 9' is gegeven, de bouw van ten hoogste één landhuis toegestaan.

Deze bouwmogelijkheid maakt de herbouw van het in 2004 afgebrande landhuis De Bloemert mogelijk.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

het landhuis wordt van hoge architectonische kwaliteit, die recht doet aan de waarden van het perceel en van het perceel in zijn omgeving. Ten aanzien van de te bouwen woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanduiding `sba-landhuis' van toepassing is, behoudens de aangegeven oppervlakte en inhoudsmaat, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de woning niet meer dan 405 m² mag bedragen;
- b. de inhoud van de woning niet meer dan 3645 m³ mag bedragen

10. Raaphorstlaan 17-19 (stallocatie) (deelblad 3)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding `specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 10' is gegeven, de bouw van ten hoogste één woning toegestaan. In deze omgeving staan de landschapswaarden onder druk. De transformatie kan worden bereikt door sanering van bebouwing, herstel en versterking van de landschapsstructuur en herontwikkeling tot een zeer extensief woonmilieu. Voor Raaphorstlaan 17-19 betekent dit sanering van alle ter plaatse aanwezige bijgebouwen en het vervallen van de bouwmogelijkheden van de tuinmanswoning; Raaphorstlaan 19 en transformatie ten behoeve van een bouwmogelijkheid van met een villa als onderdeel van de herontwikkeling van het landgoed De Bloemert.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. alle bestaande bijgebouwen (328 m²) en bouwwerken en de woning Raaphorstlaan 19 zijn gesloopt;
- b. alle paardenactiviteiten op het perceel worden gestaakt;
- c. voor het gebied van landgoed De Bloemert een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inpassingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van de woning en versterking en behoud van de op het terrein aanwezige waarden zal worden gewaarborgd;
- d. het een villa wordt van hoge architectonische kwaliteit, die recht doet aan de waarden van het perceel en van het perceel in zijn omgeving.

- e. De villa qua positie en uitstraling niet concurreert met het landhuis.
- Ten aanzien van de te bouwen woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de voorschriften, waarbij de aanduiding 'sba-villa' van toepassing is, behoudens de aangegeven inhoudsmaat, met dien verstande dat:
- a. de inhoud van de woning niet meer dan 838 m³ mag bedragen;
 - b. de inhoud van de woning met 128 m³ mag worden vergroot indien het aangrenzende perceel kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie D 2088 met oppervlakte 6420 m² als onderdeel van het inpassingsplan wordt meegenomen. De vergroting kan pas plaatsvinden nadat de bestemming "gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarische medegebruik" op het perceel is gerealiseerd.

11. Katwijkseweg (vm. Bollenschuur nabij 32) (deelblad 7)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 11' is gegeven, de (ver)bouw van ten hoogste één woning binnen de bestaande bollenschuur toegestaan. De bollenschuur is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang, maar heeft zijn functie verloren nu de natuurontwikkeling op Lentevreugd wordt gerealiseerd. Het gebruik voor wonen wordt onder de gestelde voorwaarden gezien als een passende functie, en draagt bij aan de instandhouding van het gebouw.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. de bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd;
- b. de overige op het perceel aanwezige bebouwing zal zijn gesloopt;
- c. bij de herinrichting van het perceel wordt uitgegaan van een inrichting voor natuurontwikkeling die aansluit op het natuurontwikkelingsgebied Lentevreugd waarin de vm. bollenschuur ligt;
- d. voor het gebied een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inpassingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van de woning zal worden gewaarborgd.

Ten aanzien van de te realiseren woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, behoudens de aangegeven inhoudsmaat, met dien verstande, dat:

- a. de maatvoering van de bestaande schuur (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en daarmee ook het bouwvolume) zoals aanwezig niet mag worden gewijzigd;
- b. de cultuurhistorische en architectonische waarde van de bollenschuur (historische herkenbaarheid) behouden dient te blijven en waarbij ten gevolge van de (ver)bouw geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan die waarden;
- c. geen bijgebouwen mogen worden opgericht; huishoudelijke berg- of werkruimten dienen te worden opgenomen in het bestaande bouwvolume.

12. Blankenhoeve, Buurtweg 50 (deelblad 2)

Op het perceel is, binnen het bouwvlak waaraan op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding-nieuwbouw 12' is gegeven, de bouw van ten hoogste één woning toegestaan. Deze woning dient als compensatie voor het saneren van 700 m² bebouwing en het vervallen van de manege-functie. Deze bebouwing legt door haar hoge gebruiksintensiteit (pensionstalling) niet alleen een grote druk op het gebouw en haar omgeving, maar heeft bovenal een grote impact op natuur en landschap van het landgoed.

In het verlengde van het provinciaal en rijksbeleid in de binnenduinrand zullen de landerijen van Blankenhoeve worden omgevormd tot natuurrijke graslanden en een natuurbestemming krijgen. De nieuwe woning zal als pendant van Klein Voorlinden en Blankenburg goed worden ingepast in de monumentale parkaanleg.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. de bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel zullen worden beëindigd;
- b. de overige op het perceel aanwezige bebouwing (met een gezamenlijke grondoppervlakte van ten minste 700 m²) wordt gesloopt;
- c. bij de herinrichting van het landgoed waarop de aanwezige bebouwing is gelegen, wordt uitgegaan van een inrichting voor natuurontwikkeling die aansluit op de omgeving en op de hoge cultuurhistorische waarden van het goed;
- d. de woning qua aard en vormgeving past binnen de omgeving waarbij dient te worden uitgegaan van harmonie tussen de bestaande op het landgoed aanwezige bebouwing en de nieuwe woning;

- e. voor het gebied een, door burgemeester en wethouders goed te keuren, inpassingsplan is opgesteld waarin is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van de woningen zal worden gewaarborgd.

Ten aanzien van de te bouwen woning geldt de bestemming Wonen-1 als bedoeld in artikel 40 van de regels, waarbij de aanwijzing 'sba-villa' van toepassing is, behoudens de aangegeven inhoudsmaat en het oppervlak aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte van de woning niet meer dan 300 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de woning maximaal 12 m. mag bedragen;
- c. de maximale goothoogte niet van toepassing is;
- d. de inhoud van de woning inclusief bijgebouwen niet meer dan 2760 m³ zal bedragen;
- e. de grondoppervlakte van de bijgebouwen niet meer dan 100 m² mag bedragen.