

Bestemmingsplan

Prinsenwijk Wassenaar



22 januari 2007

| | |
|--|-------------------------------------|
| Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage | Van 16 juni t/m 13 juli 2006 |
| Ontwerp bestemmingsplan ter inzage | Van 8 september t/m 19 oktober 2006 |
| Bestemmingsplan vastgesteld | 22 januari 2007 |
| Bestemmingsplan ter inzage | 2 februari t/m 15 maart 2007 |
| Besluit GS | 28 augustus 2007 |
| Besluit GS en bestemmingsplan ter inzage | 8 oktober t/m 19 november 2007 |
| | |
| | |

Inhoudsopgave Toelichting

1. Inleiding
2. Beleidskader
 - 2.1. rijksbeleid
 - 2.2. provinciaal en regionaal beleid
 - 2.3. gemeentelijk beleid
3. Inventarisatie en analyse
 - 3.1. ruimtelijke en functionele structuur
 - 3.2. cultuurhistorie, natuur en landschap
 - 3.3. verkeer en parkeren
4. Visie
5. Milieu en omgevingsaspecten
 - 5.1. waterparagraaf
 - 5.2. flora en fauna
 - 5.3. lucht
 - 5.4. bodem
 - 5.5. geluid
 - 5.6. veiligheid
6. Juridische planopzet
 - 6.1. algemeen
 - 6.2. opbouw van het plan
 - 6.3. plankaart
 - 6.4. bestemmingsbepalingen
 - 6.5. bijlagen
7. Uitvoerbaarheid
 - 7.1. economische uitvoerbaarheid
 - 7.2. inspraak
 - 7.3. overleg ex artikel 10 BRO

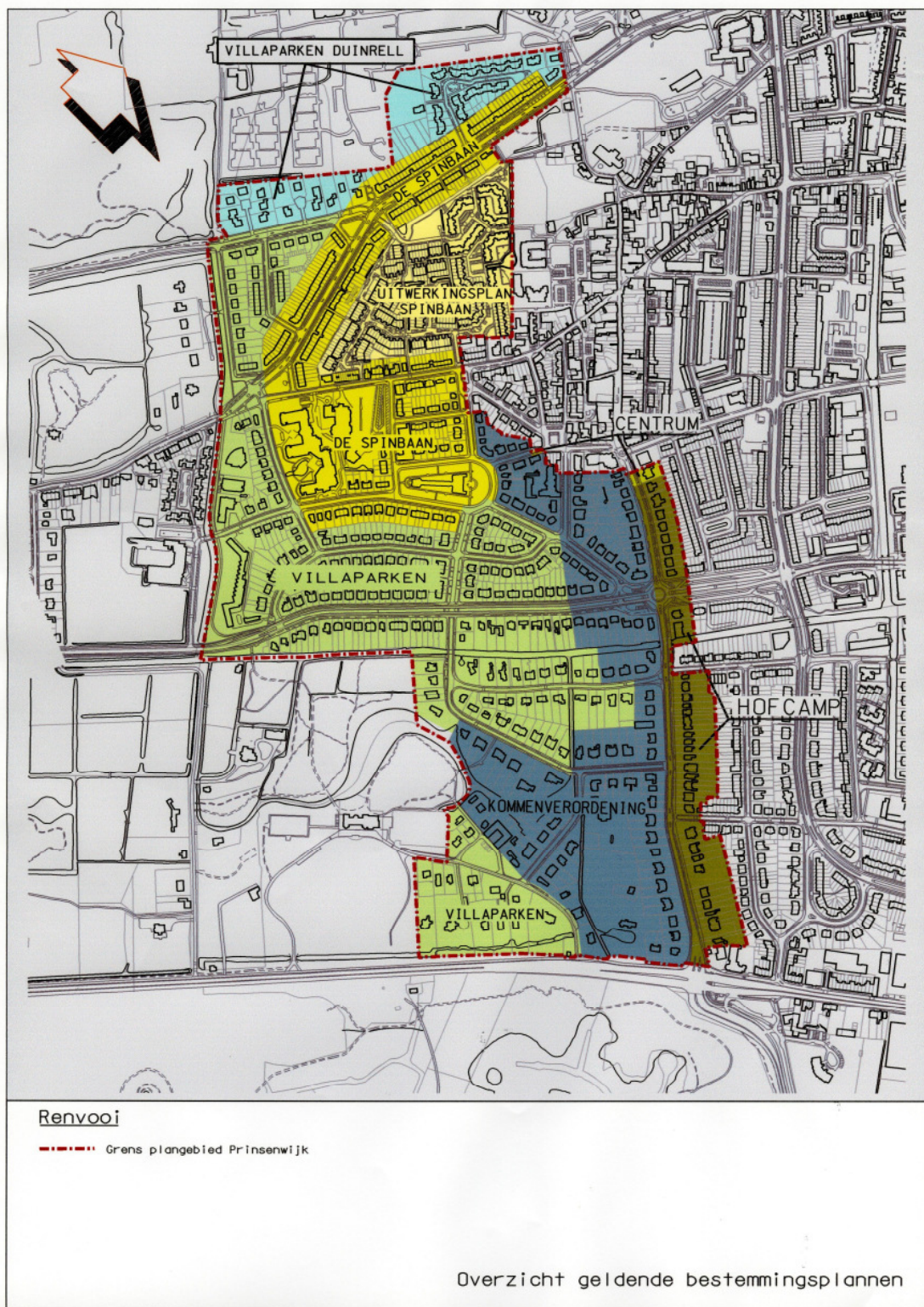
Bijlagen:

1. Monumentenlijst
2. Tabellen luchtkwaliteit

1. Inleiding

| | |
|-------------------------------------|---|
| algemeen | Aanleiding voor dit bestemmingsplan Prinsenwijk is de in procedure zijnde aanwijzing als 'Beschermd Dorpsgezicht van de Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg' en het feit dat de in het gebied geldende bestemmingsplannen aan herziening toe zijn. De plannen sluiten namelijk niet meer goed aan op de huidige planologische inzichten. Binnen het nieuwe plangebied zijn verschillende geldende plangebieden samengevoegd. |
| doel | Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is een actueel ruimtelijk beleid met bijbehorende voorschriften en het waarborgen van de bescherming van de cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing, laan- en groenstructuren. |
| 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 in grootschalige nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven, in hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie & analyse beschreven, 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 zuidoostzijde de Rijksstraatweg, aan de noordoostzijde de Lange Kerkdam, Gravestraat, Windlustweg en het Kloosterland, aan de noordwestzijde de Jagerslaan en de Van Wijnbergenlaan en aan de zuidwestzijde de Spelderslaan, Zanderijlaan, Zijlwatering en de Paauw. |
| vigerende bestemmingsplannen | Het plangebied bestaat uit de volgende vigerende bestemmingsplannen of een deel daarvan: <ul style="list-style-type: none">• bestemmingsplan Villaparken, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 1958• bestemmingsplan Kommenverordening der gemeente Wassenaar, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 1948,• bestemmingsplan Spinbaan, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1977,• Uitbreidingsplan Spinbaan, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 1987,• bestemmingsplan Hofcamp, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 1982. |
| digitalisering | Naast de analoge (papieren) versie is van het bestemmingsplan een digitale versie vervaardigd. Deze digitale versie is ontwikkeld op basis van het 'Handboek digitale bestemmingsplannen' zoals dat door de gemeente Wassenaar is opgesteld. In het handboek is vastgelegd waaraan digitale bestemmingsplannen moeten voldoen, enerzijds om eenduidige bestemmingsplannen te ontwikkelen en anderzijds om de bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar te maken. Bij de digitale versie van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de IMRO-2003 systematiek en de aanbevelingen uit de Nirov-publicatie 'Op de digitale leest'. De digitale versie van het bestemmingsplan is niet alleen bedoeld voor de uitwisseling met ander instanties zoals de provincie maar dient |

ook als basis voor de ontsluiting van het bestemmingsplan via intra- en internet.

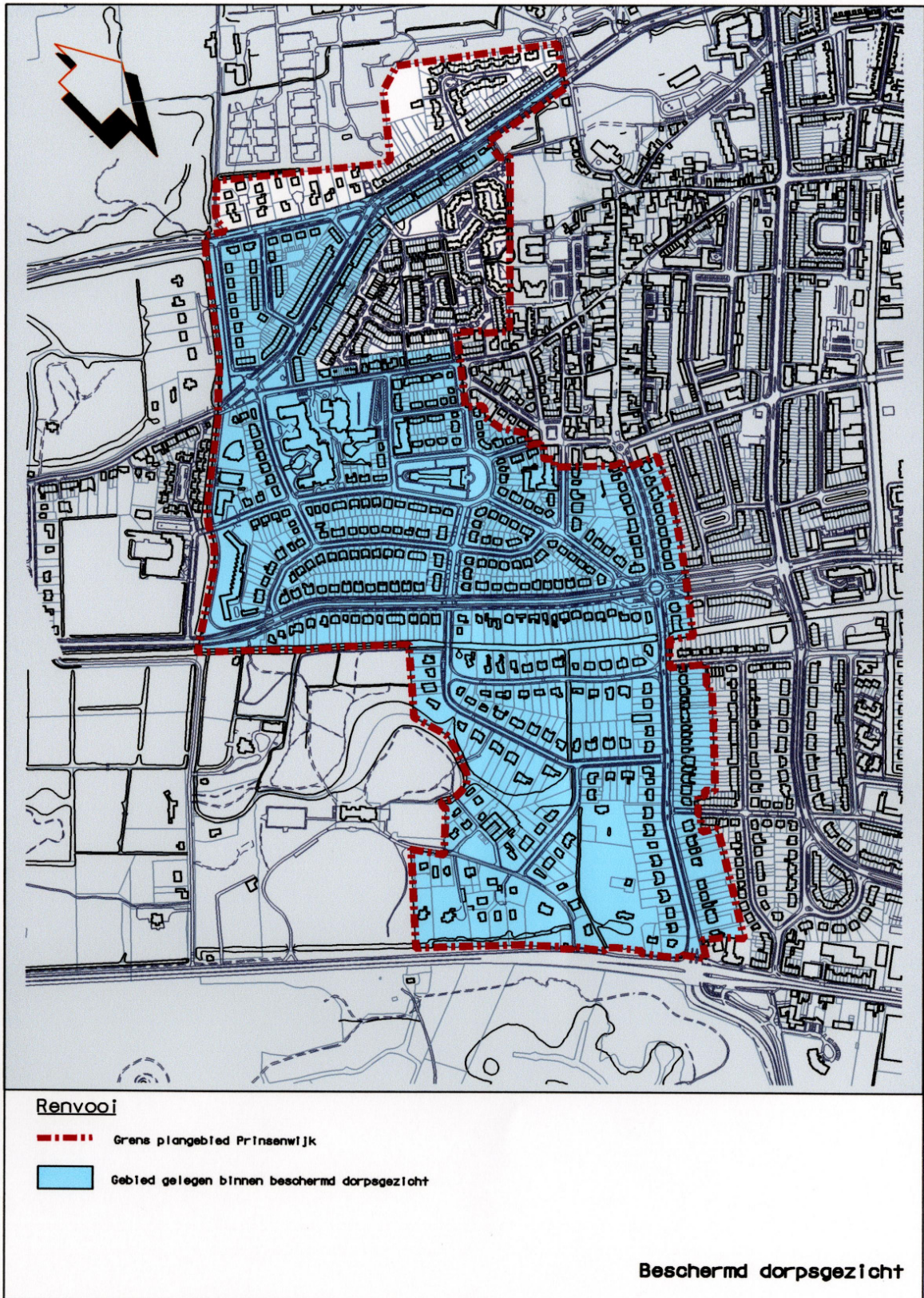


(afb. 1) begrenzing plangebied en geldende bestemmingsplannen

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 het bestemmingsplan zijn vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed en de verbetering van het waterbeheer van belang. |
| natuurwaarden | De aandacht voor natuurwaarden uit zich met name in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet. Deze wet richt zich op de soortenbescherming. De onlangs in werking getreden Natuurwet regelt de gebiedsbescherming. Beoogd wordt 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 ligt ook niet in een beschermd gebied. |
| water | In het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het sinds 1 november 2003 verplicht om een watertoets uit te voeren, onder andere bij nieuwe bestemmingsplannen. 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 waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. |
| rijksmonumenten | Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Bijlage bij dit bestemmingsplan is een lijst met de nu aangewezen Rijksmonumenten en deze zijn ook op de plankaart aangeduid. |
| beschermd stads- en dorpsgezicht | Vrijwel het gehele plangebied ligt binnen de in procedure zijnde aanwijzing als beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg' (afbeelding 2). Het besluit om deze landgoederenzone als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen vloeit voort uit het Monumenten Selectie Project. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Monumenten Inventarisatie Project, dat een landelijke inventarisatie bevat van de architectuur uit de periode 1850-1940. Aanwijzing geschiedt op basis van de Monumentenwet 1988. Consequentie van de aanwijzing is dat voor het gebied beschermende bestemmingsplannen moeten worden opgesteld die de in het besluit aangegeven kwaliteiten beschermen. |
| nota Belvédère | In de uit 1999 stammende nota Belvédère is de landgoederenzone van Wassenaar, waarbinnen ook het plangebied valt, als Belvédèregebied aangewezen. Belvédère 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 Belvédère is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. |



(afb. 2) beschermd dorpsgezicht

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

| | |
|---------------------------|--|
| algemeen | Provinciaal ruimtelijk beleid is onder meer vastgelegd in het streekplan. Andere belangrijke documenten waarin het provinciale beleid is vastgelegd zijn de kaartrapportage “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” (in dit geval de regio Duin- en Bollenstreek) en de provinciale nota “Regels voor Ruimte”. Bij de toetsing van het bestemmingsplan Prinsenwijk spelen met name diverse aspecten van cultuurhistorische aard een rol. |
| streekplan | Voor het gebied geldt het streekplan Zuid-Holland West. Dit plan is op 19 februari 2003 door Provinciale Staten vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de aanduiding Stads en dorpsgebied, gedeeltelijk 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 kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen en andere stedelijke voorzieningen. Tevens aaneengesloten gebieden met verspreide bebouwing. De aanduiding beschermd stads- of dorpsgezicht geeft aan dat het een gebied is met hoge cultuurhistorische waarde waar beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. |
| cultuurhistorie | 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 beleidsuitgangspunten geformuleerd. Het plangedeelte ten zuidoosten van de Zijlwating is daarin aangemerkt als nederzetting met zeer hoge cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat de structuur (verhouding bebouwd-onbebouwd, huispercelen, wegen, weg- en perceelsloten) in tact is en de bebouwing zelf gaaf bewaard is gebleven. |
| regels voor ruimte | In de Nota Regels voor Ruimte zijn onder andere regels opgenomen ter bescherming van archeologische waarden en van rijkswege beschermde molens. Deze aspecten hebben betrekking op het plangebied. |

2.3. Gemeentelijk beleid

| | |
|---------------------------------|---|
| structuurvisie Wassenaar | De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de ‘Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015’ vastgesteld. Hierin is voor het plangebied aangegeven dat “door de ligging in een consoliderende zone behoud en versterking belangrijk is”. Aangegeven is dat de plandynamiek laag is omdat er slechts sprake is van vervanging van de invulling. Als dat het geval is, zal dat altijd met het oog op versterking van de hoofdstructuur en het ruimtelijk beeld moeten zijn. Het plangebied ligt in de occupatiezone: het warande milieu van landgoederen en buitens, dorp, villabuurt en woonwijken. De Structuurvisie biedt hiermee een kader voor het opstellen van het bestemmingsplan. |
|---------------------------------|---|

**handboek
welstand**

In het kader van nieuwe wetgeving heeft de gemeenteraad 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. 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 vormt daarmee de basis 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. Bijlage bij dit bestemmingsplan is de in het plangebied voorkomende gemeentelijke monumenten. Ook zijn deze aangeduid op de plankaart.

groenstructuurplan

De Gemeente Wassenaar heeft in 1993 een groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud van de groenstructuur. Het gebied is in dit plan ingedeeld in drie delen. Het eerste deel ten zuidoosten van de Zijlwatering is aangeduid als woonbos. Het boskarakter, waarin de villawijk is gerealiseerd, verwijst naar de afsplitsing van de buitenplaats De Paauw. Samen met de oude lanen (beukenrij aan de Lange Kerkdam) en de vijver als structurerend element is het beleid gericht op behoud van dit boskarakter. Het betreft een aandachtsgebied voor het behoud van cultuurhistorische waarden. Het tweede deel bestaat uit het Burchtplein e.o. De Burchtlaan, het Burchtplein, de Kerkstraat en de Storm van 's-Gravesandeweg, zijn onderdeel van de laanbomenhoofdstructuur. De inrichting van het Burchtplein is een Rijksmonument. Ook als wijkparkje en als structurerend element in de stedenbouwkundige structuur moet het park behouden blijven. Het derde deel bestaat uit de meest recente inbreidingslocaties zoals de Spinbaan. Het beperkte groen in deze gebieden is belangrijk voor de leefbaarheid van de buurt, maar heeft geen belang op wijk- of dorpsniveau. Verschraling van het woonbos en een afnemende vitaliteit van de (hoofd)lanen wordt als de grootste bedreiging gezien. Gestreefd wordt naar het verbeteren van de 'groene dorpsas', door de Prinsenweg te voorzien van een laanbeplanting.

duurzaam veilig

De gemeenteraad heeft in mei 2002 het 'Verkeersplan Wassenaar 2000' vastgesteld en in november 2005 de update van het Verkeersplan. In het kader van 'Duurzaam veilig' is hierin 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 een 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 en woonerven.

In het plangebied is sprake van wegen met een ontsluitingsfunctie of een verblijfsfunctie.

**beroep of bedrijf
aan huis**

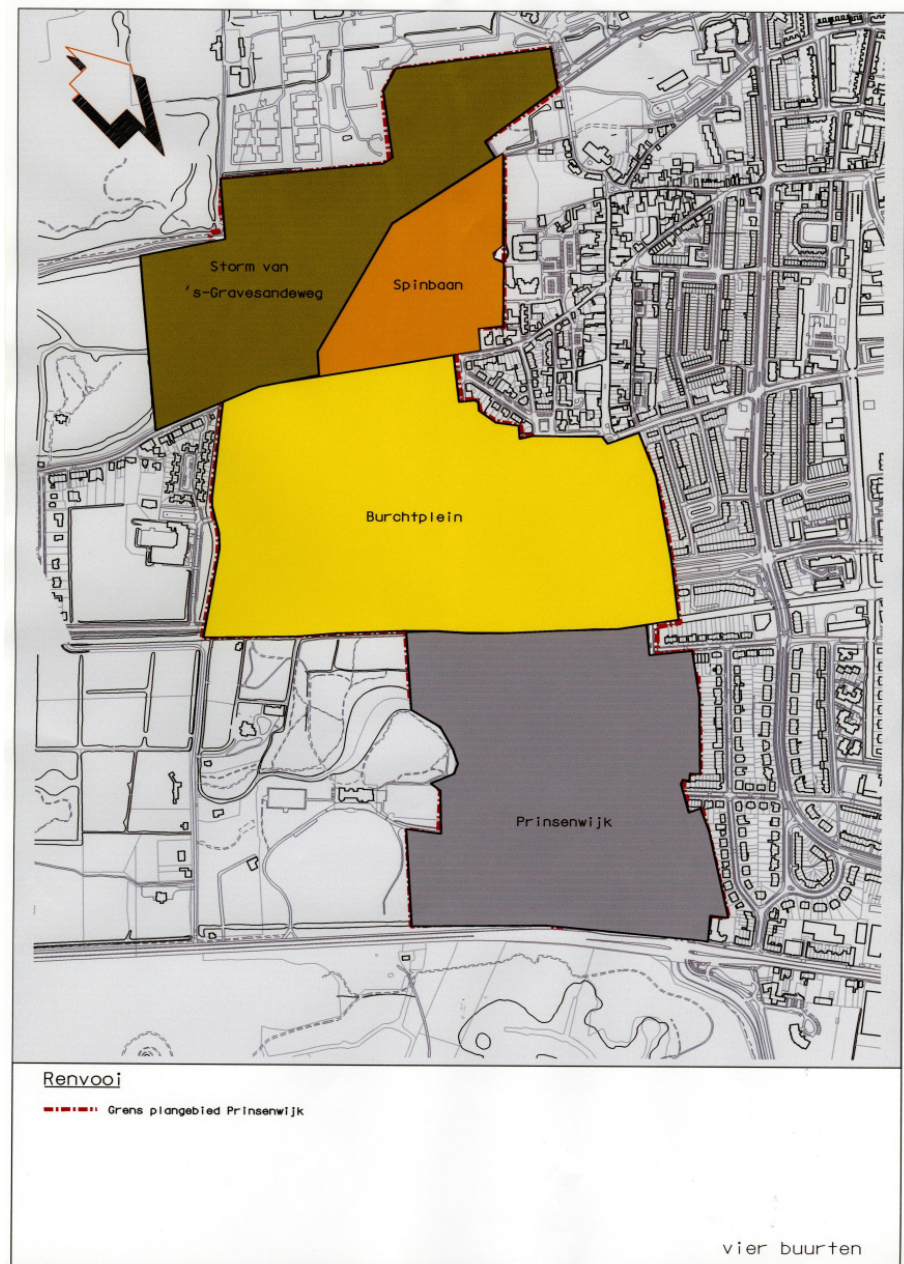
De behoefte aan meer (planologische) ruimte voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis. Uitgangspunt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

3. Inventarisatie en analyse

3.1. Ruimtelijke en functionele structuur

**achtergronden
ruimtelijke structuur**

Nagenoeg alle bebouwing in het plangebied is gebouwd in de periode 1925 tot 1940. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen. De wijze van verkaveling van de gronden in het plangebied is veroorzaakt door de aanleg van de trambaan Den Haag – Wassenaar – Leiden in 1923/1924 waardoor het gebied (en de dorpskern) werd ontsloten en door de aankoop van enkele landgoederen door grondexploitanten. Het plangebied is op te delen in vier buurten (afbeelding 3).



(Afb. 3) vier buurten

Storm van 's-Gravesandeweg

De buurt is gelegen op de rand van Wassenaar-plaats, nabij verschillende karakteristieken: dorp-centrum, Duinrell en het warandegebied. Het gebied is een overgangsgebied tussen de dichterbebouwde dorpskern en de extensieve opzet van vrijstaande bebouwing in de warandezone van landgoederen en buitens, dorp, villabuurt en woonwijken. Het gebied vormt een verzameling van bouwplannen uit verschillende periodes langs en achter de Storm van 's-Gravesandeweg.

Dragers van verschillende buurten is de 'tweetand' van de Storm van 's-Gravesandeweg en de Jagerslaan. Langs de Storm van 's-Gravesandeweg staan geschakelde herenhuizen die de laan begeleiden, met een hoog ensemble-waarde. De achterliggende gebieden liggen verscholen achter deze bebouwing en worden ontsloten via doodlopende straten en cul-de-sacs. Deze bestaan uit kleinschalige bouwplannen met uiteenlopende types.

Spinbaan

De Spinbaan was oorspronkelijk een veld ten zuiden van het Kloosterland. Lange tijd bleef de Spinbaan, evenals het Berkheiveld, een onbebouwd veld binnen de dorpskern. Pas begin jaren '80 werd het bebouwd met eengezinswoningen. De buurt ligt verscholen achter de bebouwing aan de Storm van 's-Gravesandeweg en de Kerkstraat en grenst aan de noordzijde aan het Kloosterland. De Kerkstraat vormt het verlengde van de Schouwweg, een lange laan op één van de strandwallen, en loopt oostelijk van de Spinbaan naar het dorpscentrum. Als vroegere uitloop van het centrum, dat zich concentreerde rond het Plein en de Langstraat, ontwikkelde dit gedeelte zich eind 19^e/begin 20^e eeuw als bebouwingslint. De R.K.-kerk, de naamgever van de straat, zorgde voor een ontwikkeling van activiteiten deze kant van het dorp op. Een aantal huizen had vroeger ook een functionele relatie met de kerk.

Langs de Kerkstraat staan enkele vrijstaande woningen en rijtjes 'arbeiderswoningen': dubbele of meerdere gekoppelde woningen als architectonisch ensemble, met een voortuin naar de straat toe. Een eenduidige rooilijn is hier niet aanwezig.

De Spinbaan kenmerkt zich door een kronkelig stratenpatroon met woonerven en verspringingen. Deze structuur leidt tot veel kleine 'restruimtes' aangekleed met groen. Door de situering van formele voorzijdes tegenover informele achterzijdes is de scheiding tussen openbaar en privé gebied soms onduidelijk.

Burchtplein

Deze wijk rondom het Burchtplein bestaat voor het merendeel uit samenhangende twee-onder-een-kappers. De wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Lange Kerkdam. Deze 'dwarsverbinding' tussen de strandwallen dateert van vroeger datum, maar de bebouwing is van begin 20^e eeuw. De Zijlwating vormt de grens aan de oostzijde waarlangs met name privé-kavels liggen die met hun achtertuin grenzen aan het water.

Het Burchtplein met omgeving is een ensemble-buurt waar bebouwing en openbare ruimte in samenhang zijn ontworpen en op elkaar zijn afgestemd. Het stratenplein is tot stand gekomen met het Burchtplein als

centrale openbare ruimte en is afgestemd op de R.K.-kerktoren als oriëntatiepunt. Het organische stratenpatroon is onderdeel van het uitbreidingsplan Mutters uit 1923 en vertoont dan ook verwantschap met De Kieviet en het Rozenplein. Enkele straten vormen een zicht-as op de molen aan het Molenplein.

Door de eenheid in architectuur en afstemming met de openbare ruimte biedt de buurt een consistente gezamenlijke uniforme expressie van gebouwd en onbebouwd. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit twee-onder-een-kappers maar er zijn ook enkele drie- en vier-onder-een-kappers met een bijzondere architectonische ensemble-waarde. Naast de woningen zijn er nog enkele middelgrote objecten te vinden zoals de Christelijke school aan de Herenweg en het Van Heeckerenhuis (muziekschool), die beiden in de stijl van de buurt zijn gebouwd en daar in beelddaspecten bij aansluiten.

De grotere complexen in de buurt kennen eveneens een eigen stijl. De R.K.-kerk met pastorie is in neogotische stijl gebouwd, maar vormt daarmee uitzondering in de buurt. Het ouderencomplex De Ridderhof ten zuiden van de kerk dateert uit de jaren '80 en is gebouwd als vleugelcomplex rondom twee tuinen. Aan de zuidzijde langs het Zanderijpad is eveneens bebouwing van recentere datum te vinden.

Zoals gezegd is de openbare ruimte met name rond het Burchtplein in relatie tot de bebouwde omgeving als eenheid vormgegeven. De Burchtlaan vormt een monumentale entree naar de buurt vanaf de Prinsenweg.

Prinsenwijk

Prinsenwijk is een rustig gelegen woonmilieu met voornamelijk vrijstaande villa's en twee-onder-een-kappers uit de periode 1920-1930, gesitueerd op het noordelijk gedeelte van landgoed De Paauw. Een groot gedeelte van dit terrein is ontwikkeld door de exploitatiemaatschappij van J.T. Wouters. Dit uit zich in een betrekkelijk uniformiteit in de architectuur. Globaal kan gesteld worden dat de bebouwingsintensiteit naar het zuiden toe afneemt, terwijl de omgeving bosrijker wordt.

De noordrand wordt gevormd door de Lange Kerkdam, een historische dwarsverbinding tussen de hoger gelegen strandwallen. Tegenwoordig vormt de Lange Kerkdam een van de belangrijkste toegangen vanaf de Rijksstraatweg, waardoor vooral verkeersaspecten het profiel bepalen.

Het stratenpatroon van Prinsenwijk verloopt van het noorden naar het zuid-oosten toe in een meer vrij patroon, voortkomend uit het bestaande landgoed en bijbehorende waterpartijen. De bebouwing langs de Lange Kerkdam, Prins van Wiedlaan, Prinses Marielaan en Victorialaan kent een belangrijk constante rooilijn. De veelal monumentale laanbeplanting en het groen in de voortuinen bepalen echter toch voor een groot gedeelte het profiel en het groene karakter. Meer naar het zuiden toe is de bebouwing lossier en meer diffuus geplaatst, omringd door bosbeplanting. In het noordwesten aan de noordzijde van de Lange Kerkdam staat daarentegen een aantal woningen en twee-onder-een-kappers betrekkelijk dicht op elkaar langs een rooilijn, waardoor een vrij gesloten straatwand ontstaat. Door de diepe voortuinen en de iets verdiepte ligging ten opzichte van de Lange Kerkdam is deze nauwelijks ondersteunend voor het straatprofiel.

Profielen variëren van statige beuken- en eiken-lanen (Lange Kerkdam, Prinses Marielaan) tot smallere, licht meanderende buurtstraten met sierboombeplanting (Prins van Wiedlaan). De Raadhuislaan heeft een betrekkelijk gesloten, door hagen omsloten profiel. De bebouwing blijft hier voor een groot gedeelte uit het zicht.

Een vijver geeft vanaf de Victorialaan doorzicht naar de achterzijde van het oude koetshuis aan de Pieter Twentlaan.

**functionele
opbouw**

In het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen gelegen. In het westen van het plangebied is aan de Kerkstraat de R.K.-kerk St. Willibrordus met begraafplaats gesitueerd. Onlangs is een uitbreiding van deze begraafplaats gerealiseerd.

In de nabijheid van de Willibrorduskerk zijn de flats voor ouderen Burcht I en II en R.K.-verzorgingshuis Huize Willibrord, met aanleunwoningen De Ridderhof en Serviceflat Lindenhof, gesitueerd. Voor de Burcht is een uitbreidingsplan in ontwikkeling. Ook Huize Willibrord heeft plannen voor renovatie en mogelijk voor enige uitbreiding.

In het plangebied is het cultureel centrum De Warenar en het Van Heeckerenhuis gelegen. In het accommodatiebeleid is voor het Van Heeckerenhuis aangegeven dat in dit gebouw diverse maatschappelijke activiteiten uit andere gemeentelijke eigendommen zullen worden ondergebracht. Er wordt geen grootschalige functionele wijziging voor het gebouw voorgestaan.

Daarnaast zijn er twee basisscholen in het plangebied aanwezig, de Herenwegschool aan de Herenweg en Montessorischool aan het Zanderijpad. Voor beide scholen zijn geen uitbreidingen of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Aan de Lange Kerkdam is nog een kerkgebouw van de Vrijzinnige Geloofsgemeenschap NPB gesitueerd. Naar aanleiding van een verzoek tot uitbreiding is aan de voorzijde van het gebouw voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid.

Verspreid over het plangebied is een aantal kantoren gevestigd. Dit zijn onder andere een advieskantoor, advocatenkantoor, notariskantoor en een tandartsen- en huisartsenpraktijk.

**nieuwe
ontwikkelingen**

In het plangebied zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen gepland.

3.2. Cultuurhistorie, natuur en landschap

**beeldbepalende
bebouwing**

Het meest belangrijke oriëntatiepunt binnen het plangebied is het R.K. kerkcomplex aan de Kerkstraat dat in de periode 1903-1907 zijn huidige vorm kreeg. Het bestaat uit een neogotische pseudo-kruisbasiliek met uitgebouwde fronttoren, een pastorie, een begraafplaats en een voormalig patronaatsgebouw. Deze laatste is nu in gebruik als cultureel centrum de Warenar en stond op de plaats van de voorganger van de kerk. De toren fungeerde als zichtpunt vanuit het park van De Paauw. Aan de zuidoost-

zijde wordt de begraafplaats begrensd door een 18^{de}-eeuwse tuinmuur met daarnaast een plein dat zijn karakter ontleend aan de oude kastanjabomen.

Tot het R.K. kerkcomplex behoort ook de Lagere school met schoolmeesterswoning aan de Van Heeckerenstraat en het zusterhuis (1898) aan de Kerkstraat, welke laatste evenals de kerk is ontworpen door N. Molenaar.

De meeste historische bebouwing bevindt zich langs de Kerkstraat, welke vanouds de verbinding vormt tussen de Schouwweg, Achterweg en Oostdorperweg. Eind 19^{de} eeuw trad hier geleidelijk enige verdichting van de bebouwing op met kleinschalige éénlaagse bebouwing, vrijstaand en geschakeld (Kerkstraat 84-88), waarbij de nokrichtingen, zowel evenwijdig (Kerkstraat 36) als haaks (Kerkstraat 80-82) op de weg staan. Karakteristiek voorbeeld zijn vooral ook de reeks geschakelde dienstwoningen, die behoorden bij Duinrell, zogenaamde sloppen die de entree aan de achterzijde hebben. De bebouwing die aansluit op de aangrenzende planmatige uitbreidingen kenmerkt zich door gevarieerde kapvormen, die typerend is voor deze architectuur uit de jaren '20 van de 20^{ste} eeuw (Kerkstraat 53, 57-59).

Niet planmatige uitbreidingen zijn verder te vinden langs de Lange Kerkdam, waar zich aan de noord-oostzijde (oneven zijde) vanaf 1910 een vrij open lintbebouwing heeft ontwikkeld met vrij diepe voortuinen, die aan straatzijde soms nog de spijlen hekwerken uit de bouwtijd hebben, dan wel gemetselde hekpijlers. De overwegend vrijstaande en dubbele panden hebben een individueel karakter. Een uitzondering vormt een drie-onder-één-kapwoning (Lange Kerkdam 109-113) uit 1910 en een voormalig dubbel huis met bovenwoning (Lange Kerkdam 69-75). De oudste panden zijn wit gepleisterde tweelaagse herenhuizen die staan in de traditie van de Jugendstil met samengestelde kapvormen, hoektorens, erkers en balkons (Lange Kerkdam 3, 83-85, 87-89). Lange Kerkdam 97 is een herenhuis uit 1914 in de Um-1800-stijl opgetrokken in schoon metselwerk met een schilddak.

De wat kleinere, tweelaagse bebouwing komt zowel voor met schoon metselwerk (Lange Kerkdam 55-57) als gepleisterd (Lange Kerkdam 77). De kenmerkende Nieuwe Haagse School bebouwing uit de jaren '20 van de 20^{ste} eeuw is opgetrokken uit schoon metselwerk met forse kappen en stalen kozijnen. Vermeldenswaardige architectuur uit de jaren '40 zijn de in gele baksteen door W.M. Dudok in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid ontworpen panden Lange Kerkdam 33 tot en met 37.

Een restant van de voormalige buitenplaats Vreeburg, is de Toren van Vreeburg aan de Van Wijnbergenlaan 9, die stamt uit het derde kwart van de 18^{de} eeuw. De rechthoekige structuur van het buiten is in het stratenpatroon nog herkenbaar, maar wordt doorsneden door de Storm van 's Gravenzandeweg. Het rijksmonument ligt aan de rand van een uitbreidingswijk uit de jaren '80 ten westen van bovengenoemde weg. Aan weerszijden van de weg bevindt zich geschakelde tweelaagse bakstenen woonhuizen met voortuinen uit de jaren '30 en '50 van de 20^{ste} eeuw.

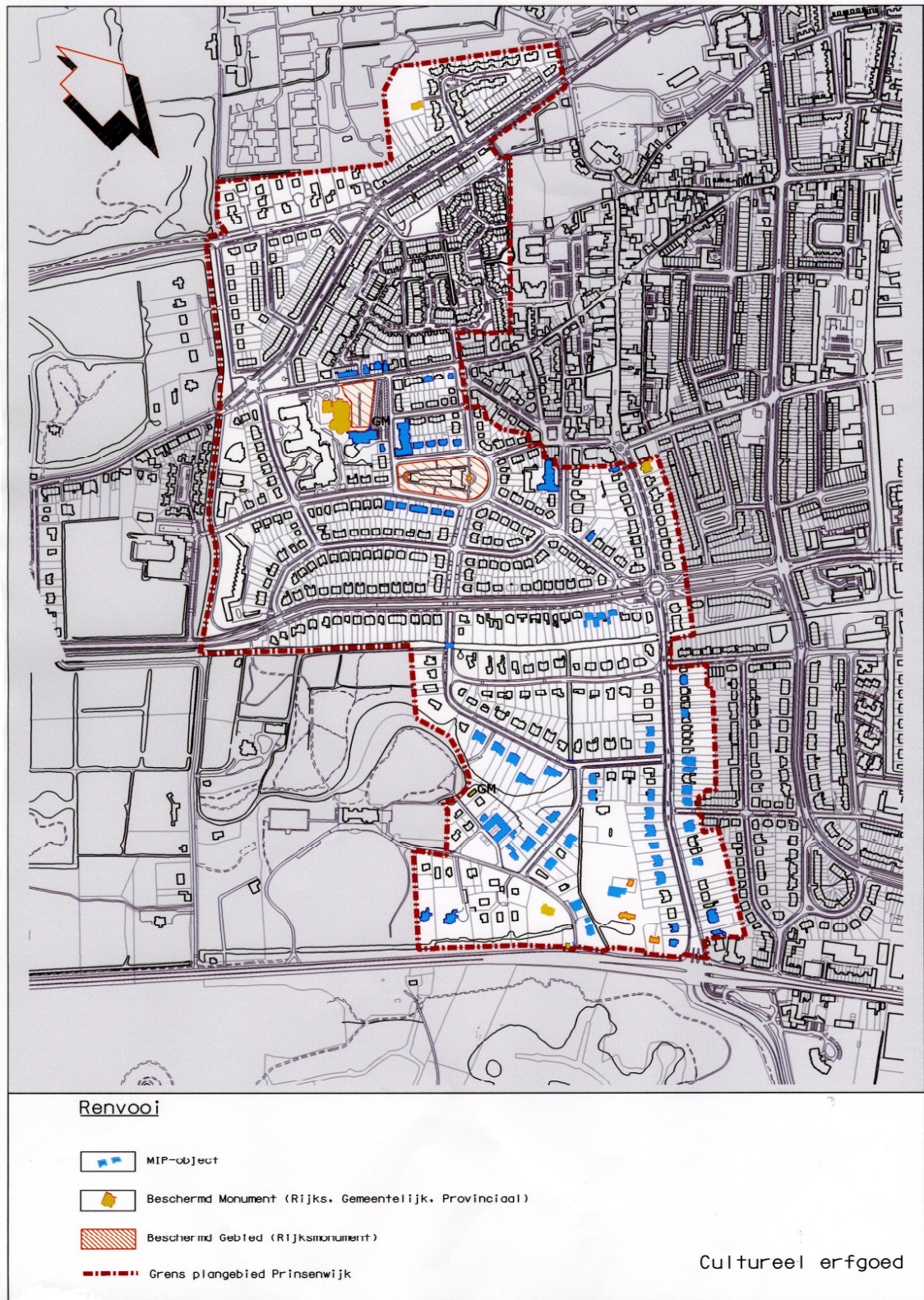
De eerste duidelijk planmatige dorpsuitbreiding vond plaats ten zuiden van de dorpskern naar een ontwerp van Johan Mutters uit 1923. Centraal element is het druppelvormige plein met plantsoen en waterpartij ter

plaatse van de voormalige Middeleeuwse burchtheuvel. Het plantsoen wordt aan weerseinden afgesloten door een gedenkbank en muziektent naar een ontwerp van Co Brandes uit 1923. Het stratenpatroon heeft verder een vrij vloeiend beloop met doorgaande en kruisende wegen. De uitvoering van de woonwijk was in handen van J.T. Wouters, waardoor niet alleen stedenbouwkundig, maar ook architectonisch een duidelijk samenhangende wijk is ontstaan, waarvan de bebouwing overwegend dateert uit de jaren '20, '30 en '50 van de 20^{ste} eeuw. Een goed voorbeeld zijn de door Wouters ontworpen grote dubbele woonhuizen in de traditie van de Haagse School (1927) rondom het plein. Aan de architectuur is te zien dat de wijk zich langzaam in zuidelijke richting heeft ontwikkeld. De oudste (1923) éénlaagse, geschakelde bebouwing staat langs de Burchtlaan en de Wassenaerstraat (1923). De meer vrijstaande bebouwing staat langs de Hoflaan en de Herenweg en de jaren '50 bebouwing langs onder meer de Jonkerlaan.

Een tweede planmatige uitbreiding vond begin 20^{ste} eeuw plaats op het noordoostelijk deel van de buitenplaats De Paauw. In het bosgebied met zijn bestaande aanleg en structuur van weg- en waterwegen heeft ook de ruim opgezette bebouwing van de buitenplaats een plek gevonden in de nieuw ontwikkelde villawijk, zoals het voormalige koetshuis en een dienstwoning. In eerste instantie werden vanaf 1910 vrij grote kavels afgesplitst vanaf de Rijksstraatweg, waaronder Eikenrode, Rijksstraatweg 390-392 (1913) met landhuis en bijgebouwen in Engelse cottagestijl en een tuinaanleg van Roeters van Lennep. Vermeldenswaard is verder de in Neorenaissance stijl ontworpen villa Schakenburg, Raadhuislaan 1 (1923). Vanaf eind jaren '20 maakt de wijk een meer structurele planmatige ontwikkeling door, waarbij gebruik gemaakt is van de bestaande structuur met waterpartij en vaarsloot. Hier heeft vooral architect H.W. van Lindonk zijn stempel op de wijk gedrukt langs de Lange Kerkdam, Victorialaan, Prinses Marielaan en Raadhuislaan. Op de vrij ruime kavels met diepe voor- en achtertuinen staan zowel vrijstaande als dubbele woonhuizen met garages, opgetrokken in de traditie van de Haagse school met schoon metselwerk en forse schilddaken met steekappen en overstekken. Zowel leidekking als rieten kappen komen voor. Van Lindonk gebruikte een iets landelijker ontwerp met dezelfde stijlelementen voor onder meer Raadhuislaan 11 en 15. Ook enkele panden met een afwijkende architectuur dienen te worden genoemd, zoals de cottagestijl, Raadhuislaan 2, het expressionisme van de Pieter Twentlaan 2 (1925), en de afwijkende functie van de atelierwoning van Roeland Koning, Pieter Twentlaan 16 en het vm. Joods bejaardentehuis (1924) op Raadhuislaan 4. De architectuur langs de Prinsenweg sluit aan bij de achterliggende woonwijken en dateert overwegend uit het midden van de 20^{ste} eeuw. De oudste bebouwing wordt gevormd door onder meer de drie gespiegelde twee-onder-een-woningen van de nrs. 9-19, die zijn vormgegeven in een enigszins landelijke stijl met zware geknikte zadeldaken met steekappen.

Losse bouwkundige elementen zijn de bakstenen lage vaste bruggen, die tegelijk met de woonwijken in de jaren '20 en '30 van de 20^{ste} eeuw zijn gebouwd in een sobere stijl met stalen buisleuning. Het Wilhelmina-monument van A. Bontebal in het plantsoen op de kruising van de Ridderlaan en Kerkstraat/Storm van 's-Gravesandeweg dateert uit 1950.

In het Monumenten Inventarisatie Project is de waardevolle bebouwing omschreven. Op afbeelding 4 is alle waardevolle bebouwing in het plangebied weergegeven. De beschrijving in hoofdlijnen voorziet in bepalingen voor behoud van karakteristieke bebouwing.



(afb. 4) cultureel erfgoed

**beschermd stads-
en dorpsgezicht**

Het te beschermen dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg' bestaat uit een reeks aaneengesloten landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, alsmede een aantal villaparken, villawijken en hogere middenstandswijken (afbeelding 2). Kenmerkend voor het gebied zijn de landschappelijke en visuele relaties met strand en duinen en met het oostelijke veenweidegebied. Zo zijn er vanuit meerdere posities bijzondere contrast- en gradiëntenzones aanwezig waartegen het landgoederengebied zich aftekent. Het gebied vormt een representatief voorbeeld van een historische landgoederenzone, waar landgoederen uit de 18- tot 20^{ste} eeuw en vroeg 20^{ste}-eeuwse villaparken uit suburbanisatieperiode zich merendeels in gave vorm naast elkaar laten herkennen. De villaparken kennen een planmatige aanleg, waarbij gebruik is gemaakt van historisch geografische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de buitenplaatsen en landgoederen.

Deze bescherming van de beschreven waarden wordt geregeld in de artikelen 1 en 18 van de planvoorschriften. Deze artikelen bevatten de Beschrijving in hoofdlijnen waarmee bij voorkomende bouwplannen gestuurd kan worden op ruimtelijke kwaliteit en de dubbelbestemming beschermd stads- en dorpsgezicht, met onder andere de nadere eisen regeling. In ieder geval wordt de handhaving van de karakteristieke panden geregeld, het tegengaan van de verharding van de voortuinen en het behoud van de groene straatprofielen, die bijdragen aan het lommerrijke karakter van het gebied. De bestemmingsregeling voor woningen regelt voorts de situering en maatvoering van gebouwen.

archeologie

Geomorfologisch maakt het plangebied deel uit van de kuststrook met afzettingen van Oud Duin- en strandzanden. Kenmerkend daarbij zijn de strandwallen. Dit zijn evenwijdig aan de kust lopende zandruggen, die door afzetting van de zee zijn ontstaan. De oudste hiervan liggen zo'n 8 km binnen de huidige kustlijn en hebben zich vanaf 4800 voor Christus gevormd. Vanaf 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. De twee uitlopers van de strandwallen, die liggen binnen het plangebied, behoren tot deze jonge duinen, die zo'n 2500 voor Christus zijn ontstaan. Ze sluiten aan op het mondinggebied van de Oude Rijn, waar tijdens overstromingen slib en zand is afgezet. Geologisch gaat het daarbij om zee (getijde) afzettingen uit de Duinkerke (=jonge zeeklei) en mogelijk ook uit de Calais periode (oude zeeklei). Vanwege de relatief hoge, droge en daarom veilige ligging, zijn strandwallen door de eerste bewoners van dit gebied benut voor bewoning. Op de Wassenaarse strandwallen zijn sporen van bewoning aangetroffen, die teruggaan tot het Neolithicum of te wel de Nieuwe Steentijd (5300-2000 v.Chr). Binnen het plangebied betreft dat onder meer een locatie aan de Raadhuislaan, waar vondsten zijn gedaan uit de ijzertijd en Vroege Middeleeuwen. Dergelijke vondsten zijn ook te verwachten rondom het Burchtplein, omdat het de locatie is van een Vroeg Middeleeuwse opgeworpen burchtheuvel, die toebehoorde aan de heren Van Wassenaer. In 1917 zijn namelijk opgravingen uitgevoerd waarbij onder meer is aangetoond dat zich rondom de burcht nog een dichtgezette omgrachting bevindt.

Het plangebied heeft in de door de provincie vastgestelde Cultuur Historische Hoofdstructuur de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging op de strandwal. In de Nota Regels voor Ruimte is daarom bij het voorbereiden van verstorende plannen verkennend archeologisch onderzoek verplicht gesteld naar de mogelijkheden voor behoud en/of het doen van oudheidkundige waarnemingen. Uitgangspunt daarbij is dat (reeds) aangetroffen waarden moeten worden beschermd dan wel veilig moeten worden gesteld. Indien noodzakelijk zullen aan de conclusies ruimtelijke consequenties verbonden moeten worden.

cultuurhistorie Het plangebied is provinciaal Topgebied, (Rijks) Belverderegebied en het ligt in het in procedure zijnd beschermd dorpsgezicht, zodat de bepalingen gericht zijn op bescherming en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze hebben vooral betrekking op de historische landschappelijke structuren en de structuren en aanleg met betrekking tot de buitenplaats- en villaontwikkeling van het gebied.

molenbiotoop In de Cultuur Historische Hoofdstructuur en de Nota Regels voor Ruimte zijn voorts ook bepalingen opgenomen om de vrije windvang en het zicht op van rijkswege beschermde molens te garanderen. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de van rijkswege beschermde molen Windlust. In de voorschriften zijn beschermende bepalingen opgenomen

groen Het groen binnen het plangebied is zeer gevarieerd. Dit heeft enerzijds te maken met de bebouwingsdichtheid van de verschillende onderdelen van het plangebied en anderzijds met de functie van het plangebied zoals dat was voordat het gebied verkaveld werd. Zo zijn de woningen gerealiseerd op voormalig bollenland, weiland en bosgebied. Mede door de buiten het gebied gelegen landgoederen en buitens (De Paauw, Terveken, Duinrell en Baljuwhuis) is het gebied in de beleving erg groen. Op onderdelen bepaalt het water met de bijbehorende groene oevers de beeldkwaliteit. De Zanderijvaart langs de Spelderslaan, maar ook de kleinschalige sloten in de woonwijk Spinbaan zorgen voor een eigen karakter. Samen met de Zanderijvaart maakt de min of meer verborgen Zijlwatering onderdeel uit van de blauwe lijnen van de hoofdstructuur. Maar de vele bomen dragen net als elders in Wassenaar de groene uitstraling van het plangebied.

Hierna volgt een kort resumé van beeldbepalend groen in het plangebied welke beschermd wordt in de Beschrijving in Hoofdlijnen.

laanbeplanting Binnen het plangebied zijn vele wegen voorzien van laanbeplanting. Veruit de belangrijkste hoofdas voor de laanbomenstructuur is de Lange Kerkdam. Deze weg is niet alleen cultuurhistorisch van belang, maar is ook een van de belangrijkste entrees van Wassenaar. De weg is beplant met monumentale bomen die het belang van de weg onderstrepen en de beeldkwaliteit bepalen. Ook de Storm van 's-Gravesandeweg en de Jagerslaan maken onderdeel uit van de hoofdlaanbomenstructuur. De Prinsenvweg maakt onderdeel uit van de 'Groene dorpsas', een min of meer doorgaande lijn van de Backershagenlaan tot aan de Van Duivenvoordelaan, die wordt gezien als de ruggengraat van de hoofdstructuur. Het deel van de Prinsenvweg binnen het plangebied is voorzien van een groene middenberm. Binnen het groenstructuurplan wordt ook dit gedeelte voorzien van een duurzame laanbeplanting. De

genoemde wegen zijn onderdeel van de laanbomenstructuur van heel Wassenaar en hebben tevens een verkeersbegeleidende functie. Hun belang reikt verder dan het plangebied. Ondersteunende assen binnen het plangebied zijn de Kerkstraat, Burchtlaan en Burchtplein en de Prinses Marielaan. De lanen rondom het Burchtplein vormen een ruimtelijke en visuele verbinding tussen het plein en de omliggende buurten.

tuinen

De zeer monumentale beukenbeplanting aan de zuidzijde van de Lange Kerkdam vormt een onderdeel van de hierboven genoemde hoofdas. Bij de verkaveling van park De Paauw is deze beplanting binnen particuliere tuinen opgenomen. Bomen overstijgen het particuliere belang en extra bescherming is gewenst. Bij de genoemde verkaveling is een deel van het landgoedbos uitgegeven als kavels. Het gebied aan en ten zuid-oosten van de Prinses Marielaan wordt nog steeds gekenmerkt door een zware bomenbeplanting en heeft daardoor nog steeds een relatie met het oude landgoed. Behoud van deze karakteristiek draagt bij aan de kwaliteiten van Wassenaar. In het bijzonder geldt dit voor de kleine buitenplaats Eikenrode aan de Rijksstraatweg.

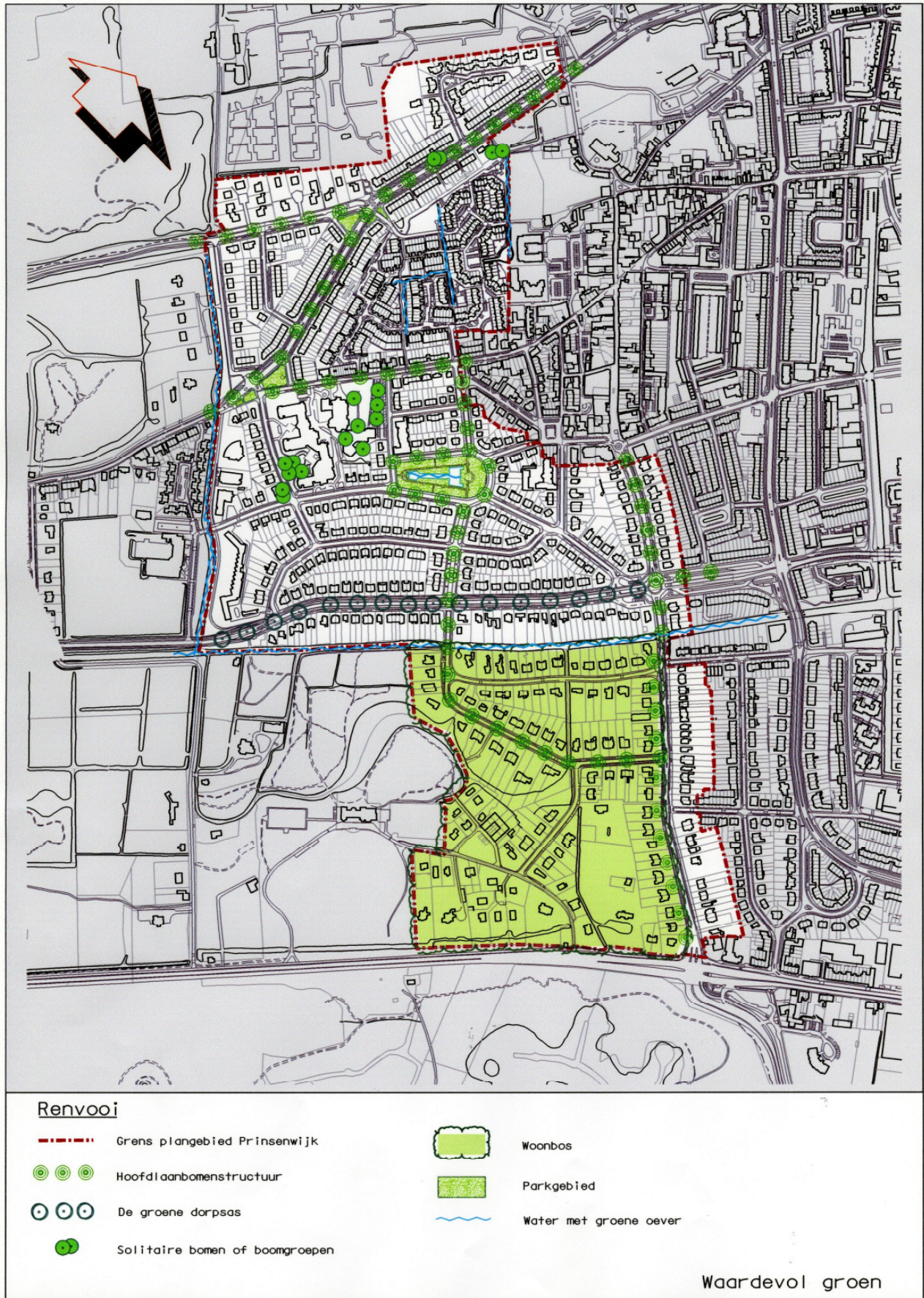
solitair

Met name rondom de R.K. kerk aan de Kerkstraat zijn nog oude boomgroepen en -rijen te vinden die vroeger als landschapscouliasse deel uitmaakten van de aankleding (door Petzholt) van het voormalig weidegebied behorende bij de Paauw. In de zuid-west hoek van de kruising van Poortlaan-Ridderlaan staat, in de tuin, nog een groep oude eiken. Schuin daartegenover op het terrein van Huize Willibrord staat de volgende cluster oude eiken. Bijzonder is de rij kastanjes op het parkeerterrein voor cultureel centrum Warenar en het oude geboomte rond de theaterzaal. De kring oude beuken achter de Ridderhof is inmiddels verdwenen. In de tuin van de Storm van 's-Gravesandeweg 110 en op het openbare terrein voor nummers 95 – 97 staan nog enkele kastanjes als relict van de oude bomenrij in het verlengde van de Reijerlaan. Bovengenoemde solitair zijn beeldbepalend maar ook cultuurhistorisch van belang. Opvallend zijn enkele rijen leilindes die op sommige plekken in de openbare ruimtes van de Spinbaan terugkomen.

parkgebied

Centraal in het plangebied ligt het Burchtplein. Het plantsoen Burchtplein is aangewezen als Rijksmonument en vormt samen met de laanbeplanting en de omliggende bebouwing een ensemble. Een stedenbouwkundige structuur die zijn meerwaarde haalt uit het samenspel van de verschillende onderdelen. Het parkje bevat onder meer een centrale waterpartij met aan de ene zijde een muziekkoepeel en aan de andere zijde een gedenkbank en pergola.

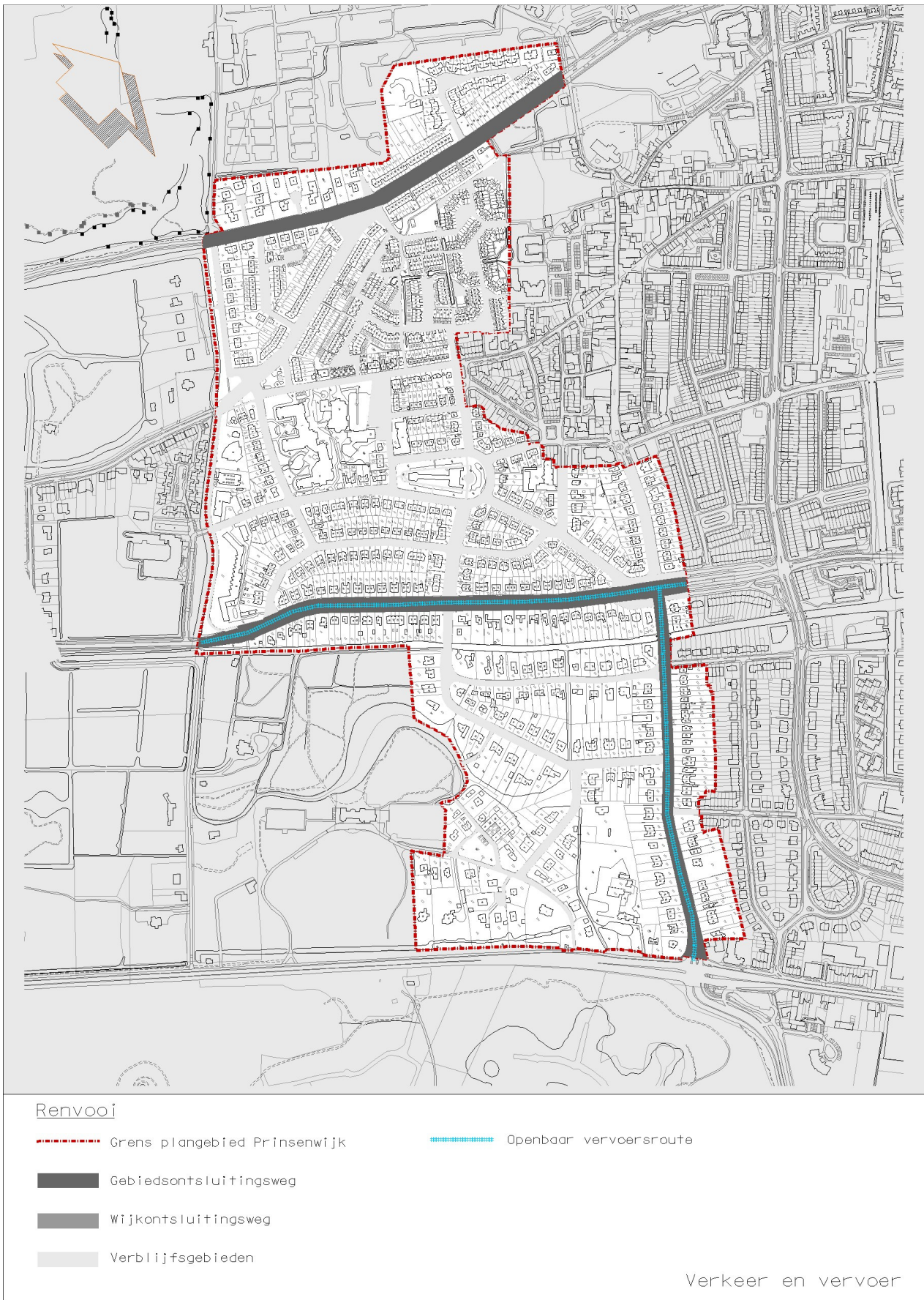
De splitsing van de assen in de hoofdstructuur van de laanbomen is met openbaar groen versterkt. In de oksel van de Jagerslaan en de Storm van 's-Gravesandeweg is een plantsoen aanwezig en ook de splitsing van de Storm van 's-Gravesandeweg en de Kerkstraat wordt het beeld bepaald door de groene (openbare) inrichting. Op deze locatie is dit extra aangezet omdat de hoofdlaan hier ook een ander structurerend element, de Zanderijvaart, kruist. De plantsoenen geven een extra accent aan de knooppunten van de laanbomenstructuur.



(Afb. 5) waardevol groen

3.3. Verkeer en parkeren

| | |
|-------------------------|--|
| duurzaam veilig | Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting toegepast. De Lange Kerkdam (tussen de Rijksstraatweg en de Prinsenweg/Van Oldenbarneveltweg), de Prinsenweg, de hoofdrijbaan van de Van Oldenbarneveltweg en de Storm van 's-Gravesandweg (tussen de Van Zuylen van Nijveltstraat en de Jagerslaan), hebben een ontsluitende functie (gebiedsontsluitingswegen). Dit geldt ook voor de Jagerslaan en de Schouwweg (wijkontsluitingswegen). De rest van de straten heeft een verblijfsfunctie, de auto is "te gast" (erftoegangswegen en woonerf). Voor deze straten wordt uitgegaan van menging van verkeersfuncties binnen het wegprofiel en ook is het merendeel van deze wegen aangewezen als 30-km gebied. De Spinbaan is een woonerf. 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 middels streekbusvervoer. Het in 2001 ingevoerde "collectief vraagafhankelijk vervoer" verruimt de mogelijkheden om met openbaar vervoer van en naar het centrum te reizen. Daarnaast is er de zogenaamde Bij-Bus. Dit is een besloten openbaar vervoer systeem voor Wassenaarse ouderen. Deze voorziening heeft enkele bussen die rijden voor vervoer binnen Wassenaar en, voorzover de tijd het toelaat, tot 15 km daarbuiten. Het spoorwegstation Voorschoten en het Transferium ten zuiden van Leiden aan de A44 zijn daarmee te bereiken. |
| fiets | Voor de fiets zijn voldoende stallingmogelijkheden bij de verschillende voorzieningen. Bij wijzigingen van de functie zal op eigen terrein aan de dan geldende parkeernorm moeten worden voldaan. De Dominee Honderslaan is een solitair verplicht fiets/brompad. De landgoederenfietsroute is gelegen buiten het plangebied maar sluit binnen het plangebied aan op de Prinses Marielaan en is een recreatief onverplicht fietspad dat verboden is voor snorfietsen met ingeschakelde motor. |
| parkeren | In de meeste straten vindt langsparkeren plaats en veel woningen beschikken over een garage met bijbehorende uitrit. Bij wijzigingen van de functie zal op eigen terrein aan de dan geldende parkeernorm moeten worden voldaan. De parkeerdruk die in het plangebied aanwezig is, deels uitstralend vanuit het centrum, is hoog. Bij het Cultureel Centrum De Warenar is een groot parkeerterrein aanwezig dat ook dienst doet voor de bezoekers van de R.K. kerk. |



(Afb. 6) verkeer

4. Visie

algemeen

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt in hoge mate bepaald door de beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur. Vrijwel het gehele gebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht “Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg”. Bovendien is het plangebied ten zuidoosten van de Zijlwating in de ‘Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland’ aangemerkt als nederzetting met zeer hoge cultuurhistorische waarden. De bestaande waarden van het gebied zoals die zijn omschreven in hoofdstuk 3.1 en 3.2 van deze toelichting dienen te worden beschermd. De geldende bestemmingsplannen voor het gebied geven onvoldoende bescherming van de aanwezige waarden. In die zin heeft het bestemmingsplan dan ook in overwegende mate een conserverend karakter. Aan de andere kant zijn de geldende bestemmingsregeling, met name als het gaat om bijgebouwen en aan- en uitbouwen, sterk verouderd en is een actualisatie noodzakelijk.

In het plan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen gepland. De belangrijkste functie van dit bestemmingsplan is dan ook een manier te vinden om aan de ene kant de ruimtelijke karakteristiek en beeldkwaliteit te behouden en aan de andere kant veranderingen en uitbreidingen waaraan behoefte bestaat en die horen bij een normaal gebruik mogelijk te maken. Hierna zal de visie op de verschillende thema's worden weergegeven.

wonen

Het plangebied heeft voor het grootste deel een woonfunctie. In de bestemming is onderscheid gemaakt tussen de woonbebouwing ten zuidoosten van de Zijlwating en het overige gebied. Het gebied ten zuidoosten van de Zijlwating maakte in het verleden deel uit van het landgoed de Paauw. Dit is nog duidelijk herkenbaar aan de structuur en de bestaande beplanting. De zeer hoge waardering van dit gebied in de Cultuurhistorische hoofdstructuur rechtvaardigt een extra bescherming van de aanwezige waarden. Voor de twee appartementengebouwen in het gebied is een aparte regeling opgenomen.

In beginsel is bij de woonbebouwing de bestaande hoofdmassa (omvang en hoogte) als zodanig bestemd. Voor uitbreidingen aan eengezinswoningen is in de voorschriften een aan- en uitbouwenregeling opgenomen. Voor enkele woningen waarbij een grotere hoogte, gelet op de ligging in het gebied en de omringende panden, kan worden toegestaan, is op de plankaart een matrix opgenomen waarin de maximale goot- en bouwhoogte is vermeld. De bijgebouwenregeling is afgestemd op de wooncategorie.

dienstverlening

De bestaande vestigingen in de dienstverlening in het gebied zijn als zodanig bestemd. Een uitbreiding van het aantal vestigingen wordt niet voorgestaan. Wel is het mogelijk om binnen de woonbestemming ruimtes te gebruiken voor aan huis gebonden beroepen, mits de oppervlakte voor dat gebruik niet meer bedraagt dan 30% van de woning waarbij de oppervlakte is gemaximaliseerd.

detailhandel

Binnen het plangebied is één detailhandelsvestiging aanwezig. De winkel (bakker) op de hoek van de Kerkstraat en de van Heeckerenstraat is in plan als zodanig bestemd. Een uitbreiding van het

aantal detailhandelsvestigingen in dit gebied past niet in het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

**maatschappelijke
doeleinden**

De percelen met een educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke functie alsmede percelen met een functie voor de openbare dienstverlening hebben in het bestemmingsplan de bestemming maatschappelijke doeleinden gekregen. De voorzieningen zijn, met uitzondering van de NPB kerk aan de Lange Kerkdam, geconcentreerd in het gebied Burchtplein. Uitgangspunt bij de bestemming is ook hier dat de bestaande bebouwing als zodanig is bestemd. Daar waar uitbreiding planologisch en ruimtelijk aanvaardbaar is, is dat in het bestemmingsplan opgenomen.

De begraafplaats naast de R.K. Kerk is als zodanig bestemd. Naast de functie als begraafplaats is het, samen met de beplanting op het aangrenzende parkeerterrein, ook een groenelement in de wijk.

groen

De groenstructuur in het gebied wordt gevormd door een aantal typen groenelementen: groen-/parkgebieden, straat-/laanbeplanting, tuinen en solitair. Deze elementen bepalen in hoge mate de karakteristiek en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Uitgangspunt is dat deze gehandhaafd blijft en waar nodig en mogelijk versterkt. De grotere groenelementen zoals het Burchtplein en de strook langs de Zanderijvaart hebben de bestemming groenvoorziening gekregen. Groenelementen binnen de andere bestemmingen zoals wonendoeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden worden beschermd door middel van de beschrijving in hoofdlijnen.

water

Alle belangrijke watercomponenten in het gebied zijn als zodanig bestemd. Hierdoor is het behoud van de waterstructuur en de afwatering gewaarborgd. Er is niet voor gekozen om de oppervlakte aan water te vergroten door gronden, die nu nog geen waterfunctie hebben als zodanig te bestemmen. Wel is binnen een aantal bestemmingen zoals woondoeleinden en groenvoorzieningen het realiseren van water mogelijk gemaakt.

verkeer en parkeren

De huidige wegen zijn als zodanig bestemd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebieds- en wijkontsluitingswegen en anderzijds de erfontsluitingswegen. De gebieds- en wijkontsluitingswegen die vooral gericht zijn op het afwikkelen van het doorgaande verkeer zoals de Storm van 's-Gravesandeweg, de Lange Kerkdam (tussen de Rijksstraatweg en de van Oldenbarneveltweg) en de Prinsenvweg hebben de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De overige straten, die behalve een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie hebben zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Deze laatstgenoemde wegen zullen volgens het Verkeersplan 2005 ingericht worden als "30 km gebied". In het gebied is één parkeerterrein aanwezig. Dit parkeerterrein t.b.v. het cultureel centrum 'de Warenar' en de kerk is als zodanig bestemd. Voor het overige vindt het parkeren plaats langs de wegen of op eigen erf. Het parkeren op eigen erf is in het plan beperkt tot het toegangspad en de oprit. Verder zijn in het plan de aanwezige garageboxcomplexen bestemd.

5. Milieu en omgevingsaspecten

5.1. 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.

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

waterbeheer

In het kader van het waterbeheer kan gesteld worden dat er een historisch tekort is aan open water in het plangebied. Er zou namelijk 120 m³ waterberging per hectare aanwezig moeten zijn. Dit komt neer op ca. 600 m² water per hectare (Bron: Leidraad Planvorming stedelijk gebied d.d. 13 december 2000 van het Hoogheemraadschap van Delfland). Dit gegeven in combinatie met het feit dat enkele gebieden erg laag gelegen zijn, verklaren de huidige problemen met betrekking tot ontwatering van percelen en de afwatering in het gebied. In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) dient te worden voldaan aan de werknormen voor bebouwd gebied.

grondwater

Er is een onderzoek verricht in de gemeente naar de grondwaterstanden. Voor het plangebied is aangegeven dat de problemen deels gerelateerd zijn aan de aanwezigheid van een laag hollandveen in de ondergrond en het dempen en/of slecht onderhouden van watergangen. Het maatregelenpakket richt zich op herstel van het profiel van de watergangen en de ontwatering van het freatisch grondwater door middel van horizontale drainage. Het profiel van de watergangen in het gebied moet worden hersteld, zodat het voldoet aan het leggerprofiel van Rijnland. Indien geen leggerprofiel aanwezig is dient dit te worden opgesteld. Dit geldt onder andere voor de watergangen tussen de Lange Kerkdam en de Santhorstlaan en tussen de Jonkerlaan en de Poortlaan/Burchtplein. Voorts wordt voorgesteld horizontale drainage aan te leggen tussen de Prins van Wiedlaan en de Prinses Marielaan, de Prinsenweg en de Hoflaan. Het niveau van de drainageleiding komt overeen met het boezempeil van Rijnland (NAP -0,60 meter) en het drainagewater kan in principe worden geloosd op het oppervlaktewater.

neerslag

Het watersysteem van Prinsenvijk dient een bui die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatverandering, te kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld. Het watersysteem van het plangebied functioneert niet naar behoren en er hebben zich in het verleden dan ook problemen voorgedaan tijdens extreme neerslagsituaties.

Deze problematiek zal kunnen worden opgelost door enerzijds verdichting van het netwerk van sloten en het aanleggen van drainage naar het hoofdwatrstelsel en anderzijds verbetering van het afwateringsnetwerk.

Beide oplossingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door in het aanleggen van water binnen de bestemmingen te voorzien. Wenselijk is dat de afstand van de afwatering- en ontwateringsloten wordt teruggebracht, de lange duikers weer open water worden, geen sloten meer worden gedempt en verdichting van het netwerk van sloten in combinatie met drainage plaats vindt.

Daar waar materialen in contact kunnen komen met regenwater, mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen als koper, zink en lood.

riolering

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. Er zijn plannen voor het in de toekomst deels afkoppelen van het hemelwater zodat dit direct op oppervlaktewater loost. Het gemeentelijke rioleringsplan voorziet in de aanleg van één bergbezinkbassin in het plangebied, aan de Spelderslaan. De aanleg van dit bergbezinkbassin past in de kwantiteitstrits van het Hoogheemraadschap van vasthouden – bergen – afvoeren en worden als zodanig mogelijk gemaakt in de planvoorschriften.

In de planperiode wordt niet voorzien in toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Bij toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), in de toekomstige situatie, verlangt Rijnland uitbreiding van het oppervlak open water gelijk aan of meer dan 15% van het toegenomen verhard oppervlak. Mochten zich situaties voordoen dat dit wel het geval is, dan zal de 15%-regel gelden. Mogelijkheid is ook om in die situaties te kiezen voor afkoppelen van neerslagwater waarbij het neerslagwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

afkoppeling

Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken wordt de 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 rioleringsstelsel. Als de grondwaterstand ter plaatse het toelaat, zal het afgekoppeld water bij voorkeur in de grond geïnfiltreerd dienen te worden.

open water

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op een aantal waterpartijen zijnde de uitloop van de Paauwvijver en de Zijlwetering. Zoals hiervoor is aangegeven wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden te streven naar het vergroten van het oppervlak open water teneinde te kunnen voldoen aan het Waterbeheersplan 21^e eeuw.

grondwater- beschermingsgebied

Het deel van het plangebied gelegen ten noordwesten van de Storm van 's-Gravesandeweg ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. In de provinciale milieuverordening zijn voor dergelijke gebieden regels opgesteld ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. In de planvoorschriften is deze bescherming geregeld.

5.2. Flora en fauna

Het plangebied is 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 het onderhavige plan. De gronden zijn allemaal in cultuur genomen (vertuind) zodat geen bijzondere natuurlijke vegetatie wordt verwacht. De relicten van de stinzevegetatie zijn nog wel aanwezig, maar worden binnen de tuinconcepten gerespecteerd. Fauna, naar alle waarschijnlijkheid zelfs rode lijstersoorten, worden hier wel verwacht. Niet alleen diverse soorten vogels en amfibieën maar ook zoogdieren zoals vleermuizen en eekhoorntjes worden frequent waar genomen. 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 binnen de bestemmingen, waardoor ook de aquatische condities zijn geborgd.

5.3. Lucht

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe die een substantiële invloed op de luchtkwaliteit hebben. Andere luchtverontreinigende bronnen dan verkeer komen in of nabij het plangebied niet voor.

Ter indicatie is van vier locaties de luchtkwaliteit berekend met behulp van het rekenmodel CAR II, versie 4.0. Dat is gedaan voor 2004, 2010 en 2015 op 5, 10 en 25 m afstand van de drie drukste, in het plangebied gelegen wegen en op 5 en 10 m afstand van het aan de Rijksstraatweg (N44) grenzende deel van het plangebied. De N44 maakt geen deel uit van het plangebied. Aangezien de N44 tot het wegtype 2 (basistype) behoort, kan CAR II tot een afstand van 30 m van de wegas de luchtkwaliteit berekenen. Ter plaatse van het gekozen referentiepunt is de N44 24 m breed. Het is daardoor niet mogelijk de luchtkwaliteit te berekenen op 25 m afstand van de *wegrand* (= 37 m van wegas).

Van de genoemde locaties zijn tevens de achtergrondconcentraties berekend. In de scenarioberekeningen voor 2010 en 2015 is rekening gehouden met een autonome mobiliteitsgroei van 1,5 % per jaar, behalve voor de N44 waar is uitgegaan van 2 % groei per jaar. De verkeersgegevens van de N44 zijn afkomstig van Rijkswaterstaat, de overige van de gemeente. Voor de meest kritieke grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005, die voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), zijn de resultaten van de berekeningen per locatie gepresenteerd in tabellen die als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Conclusies

De rekenresultaten laten zien dat nabij de Rijksstraatweg in 2004 een grenswaarde voor de jaargemiddelde stikstofdioxide werd overschreden.

Scenarioberekeningen voor 2010 en 2015 wijzen uit dat op deze locatie dan ruimschoots aan deze grenswaarde zal worden voldaan. Voor de overige locaties zijn geen overschrijdingen van grenswaarden voor stikstofdioxide vastgesteld.

Wanneer de rekenresultaten voor fijn stof worden gecorrigeerd overeenkomstig de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, voldoen ze op alle locaties in 2004, 2010 en 2015 aan de grenswaarden.

Resumerend kan worden gesteld dat nergens de meest kritieke grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005 zullen worden overschreden in 2010 en 2015. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toestaat die een substantiële invloed hebben op de luchtkwaliteit, wordt het plan niet belemmerd door de luchtkwaliteitsnormen.

5.4. Bodem

De gemeente beschikt over een bodeminformatiesysteem. In dit systeem zijn de resultaten van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken ondergebracht. Ook zijn locaties geïnteriseerd waar puntverontreinigingen kunnen voorkomen als gevolg van voormalige en huidige bedrijfsactiviteiten of als gevolg van de aanwezigheid van voormalige ondergrondse brandstoftanks.

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 staat dat de bodemkwaliteit in 2005 landsdekkend in beeld moet zijn gebracht. Hiertoe worden de gegevens van verschillende overheden gebundeld en vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart. Verwacht wordt dat deze kaart voor Wassenaar in 2006 gereed zal zijn. De kaart zal onder meer inzicht geven in de gemiddelde bodemkwaliteit van de eerste halve meter van de bodem.

Uit de ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan bekende bodemkwaliteitsgegevens kan het volgende worden afgeleid. Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlakten. Binnen dit plangebied bestaat de bodemopbouw voornamelijk uit matig fijn zand met plaatselijk tussen de 1 en 2 meter diepte een klei en/of veenlaag. Uit de gemeente bekende bodemonderzoeken blijkt dat de eerste halve meter van de bodem in lichte mate diffuus is verontreinigd met zware metalen (vooral lood en zink) en polycyclische koolwaterstoffen (PAK). Indien sprake is van functiewijziging en/of nieuwbouw zal bij de concrete uitwerking vooraf een bodemonderzoek plaats moeten vinden. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal voorafgaand of tijdens de bouw de bodem worden gesaneerd.

5.5. Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluidzones aanwezig zijn. Binnen het plangebied geldt dit voor de volgende wegen: Storm van 's-Gravesandeweg, Jagerslaan, Prinsenweg, Lange Kerkdam en de Van Oldenbarneveltweg. Aan weerszijden van iedere weg is een zone ter breedte van 200 meter.

De Rijksstraatweg zelf valt buiten het plangebied. De zones van deze weg vallen echter wel binnen het plangebied. De breedte van de zone is 350 meter. Deze is namelijk afhankelijk van het aantal rijstroken en niet van de snelheid. Het gedeelte van de Rijksstraatweg vanaf het kruispunt Den Deyl tot de afrit naar de Raadhuislaan is 50-km/uur weg. Na deze afrit wordt de weg een 70 km/uur weg.

5.6. Veiligheid

Binnen het plangebied is geen route voor transport van gevaarlijke stoffen gelegen, noch komen er inrichtingen voor die uit oogpunt van veiligheid een zonering vergen. Ook kabels en leidingen die gevolgen kunnen hebben voor het bestemmingsplan komen in het plangebied niet voor. De juist buiten het plangebied gelegen Rijksstraatweg is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan voorziet niet in (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen binnen de invloedssfeer (risicocontour) van de transportroute.

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 een bijbehorende plankaart, 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 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. Opbouw van het plan

Naast de gebruikelijke inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen kent het plan meerdere bestemmingen, waarvan er twee zogenaamde dubbelbestemmingen zijn. Een van deze 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 de artikelsgewijze toelichting zal hier nader op worden ingegaan.

Voorzover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

6.3. Plankaart

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

6.4. Bestemmingsbepalingen

beschrijving in hoofdpijnen

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid 1 onder a van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geboden mogelijkheid om naast de doeleinden omschrijving, een beschrijving op te nemen voor de bescherming van de bestaande waarden en kwaliteiten. Aanleiding voor de beschrijving in hoofdpijnen is de voorgenomen aanwijzing van een groot gedeelte van het plangebied als beschermd dorpsgezicht en de verwachte archeologische waarden. Bij voorkomende bouwplannen kan gestuurd worden op ruimtelijke kwaliteit door onder andere een nadere eisenregeling. In ieder geval wordt de handhaving van de karakteristieke panden geregeld, het beperken van de verharding van de voortuinen ten behoeve van parkeren, het behoud van de groene straatprofielen die bijdragen aan het lommerrijke karakter van het gebied en behoud van de archeologische waarden. De bestemmingsregelingen voor woningen regelt voorts de situering en maatvoering van gebouwen in relatie tot de in de beschrijving in hoofdpijnen beschreven waarden.

woondoeleinden 1 Deze bestemming is opgenomen voor de woningen binnen het noordelijke gedeelte van Landgoed De Paauw. Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door diversiteit en ruimte op de kavel. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een bebouwingsregeling opgenomen. Beroep- en bedrijf aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

Voor bijgebouwen is een regeling opgenomen. Nadere eisen kunnen worden gesteld onder andere in verband met aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden.

woondoeleinden 2 De woningen die meer projectmatig zijn gebouwd en waarbij het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig is, hebben deze bestemming gekregen. Het gaat hier om gerijde en geschakelde woningen. Door middel van bouwgrenzen is de situering van de hoofdgebouwen aangegeven. De omvang van de bebouwing is gereguleerd door het stellen van een maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte. Beroep- en bedrijf aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een bebouwingsregeling opgenomen. Voor bijgebouwen is een regeling opgenomen. Nadere eisen kunnen worden gesteld onder andere in verband met aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden.

woondoeleinden 3 Deze bestemming is opgenomen voor de gestapelde woningen op twee locaties. Ook hier is door middel van bouwgrenzen de situering van de gebouwen weergegeven en is de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte geregeld. Bijgebouwen worden alleen inpandig toegestaan.

beroep en bedrijf aan huis Voor toepassing van de in de woondoeleinden 1 en 2 opgenomen regeling voor beroep en bedrijf aan huis gelden voorts de volgende criteria:

- de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving,
- alleen de bewoner van het pand mag gebruik maken van de ruimte,
- een kantoor mag geen baliefunctie hebben, dat wil zeggen alleen incidenteel bezoek,
- er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking van de activiteit uitgaan,
- het aanbrengen van reclame-objecten of andere zaken die wijzen op een van de woonbestemming afwijkend gebruik is alleen mogelijk voor zover in overeenstemming met artikel 4.7.2. van de APV,
- wijzigingen in aard en oppervlakte van het gewijzigde gebruik dienen vooraf opnieuw aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd.

dienstverlening Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor commerciële dienstverlenende functies. Hoofdgebouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak gerealiseerd worden. Functiewijziging naar wonen wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

| | |
|---|---|
| detailhandel | Het perceel Kerkstraat 71 is bestemd voor detailhandel. Ook hier moet het hoofdgebouw binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gerealiseerd. Functiewijziging naar wonen wordt ook hier door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. |
| maatschappelijke doeleinden | Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Hieronder vallen scholen, kerkgebouwen en ouderenhuisvesting. Daar waar de maximale goot- en bouwhoogte nog niet is bereikt, is op de plankaart voor deze gebouwen een maximale goothoogte en bouwhoogte weergegeven. De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. |
| begraafplaats | Deze bestemming regelt de rond de kerk gelegen begraafplaats en kent verder geen bijzonderheden. |
| groen | Al het openbare groen van enige omvang is in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is water toegestaan. |
| water | In deze bestemming wordt de aangewezen grond bestemd t.b.v. water. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. |
| verkeersdoeleinden | De wegen met een ontsluitende functie hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gekregen omdat op deze wegen de verkeersfunctie overheerst. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 3 meter. Een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen voor een maximale hoogte van 10 meter. Dit voor verkeersregelinstallaties en dergelijke. |
| verkeers- en verblijfsdoeleinden | De overige wegen in het plangebied hebben de bestemming 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' gekregen omdat op deze wegen de verblijfsfunctie overheerst en de auto 'te gast' is. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 3 meter. Binnen deze bestemming is water toegestaan. |
| dubbelbestemming | Het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht heeft een dubbelbestemming gekregen. Hierin zijn bebouwingsbepalingen opgenomen en onder andere een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de aangegeven waarden. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen voor de molenbeschermingszone (conform de provinciale regeling) en voor het leidingtracé van de rioolwatertransportleiding. |
| bijzondere en overige bepalingen | In (vrijwel) elk bestemmingsplan komen dergelijke algemene bepalingen voor. Zij regelen onder meer de vrijstellingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (kleine nutsgebouwen). Voor wat betreft deze vrijstellingsmogelijkheden is aangesloten bij de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling. Ook zijn hier de overgangs- en gebruiksbepalingen opgenomen. Conform het gemeentelijk beleid op dit gebied is in de algemene gebruiksbepaling het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting uitgesloten. |

6.5. Bijlagen

| | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Lijst met Rijks- en gemeentelijke monumenten |
| Bijlage 2 | Tabellen luchtkwaliteit bestemmingsplan Prinsenwijk |
| Bijlage 3 | Resultaten inspraak en vooroverleg |

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan richt zich op bijna volledig ingerichte woonwijken. Daarom is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieopzet. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De bestemmingen in het plangebied zijn vrijwel allemaal gerealiseerd dan wel vergund. Voor zover dat nog niet het geval is, zijn daarbij geen gemeente-eigendommen betrokken.

7.2. Inspraak

De ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Prinsenwijk heeft plaatsgevonden van 16 juni t/m 13 juli 2006.

7.3. Overleg ex artikel 10 BRO

Het plan is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan:

1. Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
2. VROM Inspectie Zuid-West
3. Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Regionale zaken vestiging West
4. Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij Staasbosbeheer. regio Zuid-Holland –Utrecht
5. Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid-West
6. Ministerie van Defensie Directie DGW&T West
7. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
8. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland Ministerie van Financiën
9. Regionale directie Domeinen West
10. Hoogheemraadschap Rijnland
11. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
12. Westelijke Land- en tuinbouworganisatie WLTO en Regionaal windoverleg
13. Kamer van Koophandel Haaglanden
14. N.V. Nederlandse Gasunie
15. NUON
16. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio west
17. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland
18. Stadsgewest Haaglanden
19. Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET
20. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek Coördinator Regio West
21. Winkeliersvereniging
22. Buurtvereniging Burgwey
23. Buurtvereniging Dorpskern & Duinrell

Bijlage 1

Rijksmonumenten

| Nummer | Nummer per onderdeel | Nummer RDZM | Adres | Type object |
|--------------|----------------------|-------------|--|--|
| 7. | | 524532 | Burchtplein | Plantsoen "Burchtplein" (3 onderdelen) |
| | 13. | 524533 | Burchtplein | Plantsoenaanleg |
| | 14. | 524534 | Burchtplein | Gedenkbank en Pergola |
| | 15. | 524535 | Burchtplein | Muziektent |
| 34. | | 524510 | Kerkstraat 77 e.a. | Complex "H. Willibrordus" (3 onderdelen) |
| | 119. | 524511 | Kerkstraat 77 | R.K. Kerk "H. Willibrordus" |
| | 120. | 524512 | Kerkstraat 79 | Pastorie ("Lindehof") |
| | 121. | 524513 | Kerkstraat bij 75 | Begraafplaats, muur met hek |
| 37. | 124. | 524649 | Lange Kerkdam 3 | Woonhuis/-villa |
| 70. | 182. | 524642 | Raadhuislaan 1 | Landhuis met hek |
| 71. | 183. | 38399 | Raadhuislaan 1a (vh. Rijksstraatweg 396) | Dienstwoning van "De Paauw" |
| 84. | | 524518 | Rijksstraatweg 392 | Buitenplaats "Eikenrode" (4 onderdelen) |
| | 215. | 524519 | Rijksstraatweg 392 | Villa "Eikenrode" |
| | 216. | 524520 | Rijksstraatweg 390a en 390b | Dubbele dienstwoning |
| | 217. | 524521 | Rijksstraatweg 392 | Dienstwoning met garage |
| | 218. | 524522 | Rijksstraatweg bij 392 | Tuinaanleg met pergola, tuinmuur en tuinsieraden |
| In procedure | | | Raadhuislaan 22 c.a. | Brug van historische buitenplaats De Paauw |

Gemeentelijke monumenten

| Volgnummer | B&W besluit d.d. | Adres | Type object |
|------------|------------------|---------------|--|
| 2. | 08-03-1994 | Kerkstraat 75 | "Warenar" (voor- en zijgevel van het pand) |

Bijlage 2

Tabellen luchtkwaliteit bestemmingsplan Prinsenwijk

Stikstofdioxide: jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde = $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

| LANGE KERKDAM (ter hoogte van nr. 43/45) | 2004 | 2010 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 29 | 25 | 24 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 39 | 31 | 29 |
| 10 m van wegrand | 36 | 29 | 28 |
| 25 m van wegrand | 33 | 27 | 26 |

| PRINSENWEG (nabij Zanderijlaan) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 28 | 24 | 24 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 38 | 30 | 29 |
| 10 m van wegrand | 36 | 29 | 28 |
| 25 m van wegrand | 32 | 26 | 26 |

| STORM van 's GRAVE-SANDEWEG (t.h.v. nr. 133) | 2004 | 2010 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 27 | 24 | 23 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 34 | 27 | 26 |
| 10 m van wegrand | 32 | 26 | 25 |
| 25 m van wegrand | 30 | 25 | 24 |

| RIJKSSTRAATWEG (t.h.v. Raadhuislaan 1a) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 29 | 25 | 24 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 41 | 33 | 31 |
| 10 m van wegrand | 40 | 32 | 30 |

Stikstofdioxide: aantal overschrijdingen uurgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde = max. 18 p/jr)

| LANGE KERKDAM (ter hoogte van nr. 43/45) | 2004 | 2010 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 10 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 25 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |

| PRINSENWEG (nabij Zanderijlaan) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 10 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 25 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |

| STORM van 's GRAVE-SANDEWEG (t.h.v. nr. 133) | 2004 | 2010 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 10 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 25 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |

| RIJKSSTRAATWEG (t.h.v. Raadhuislaan 1a) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |
| 10 m van wegrand | 0 | 0 | 0 |

Fijn stof: jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde = $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$)¹

| LANGE KERK DAM (ter hoogte van nr. 43/45) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 27 | 29 | 29 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 30 | 31 | 31 |
| 10 m van wegrand | 29 | 31 | 30 |
| 25 m van wegrand | 28 | 30 | 30 |

| PRINSENWEG (nabij Zanderijlaan) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 27 | 29 | 29 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 29 | 31 | 31 |
| 10 m van wegrand | 29 | 31 | 30 |
| 25 m van wegrand | 27 | 30 | 30 |

| STORM van 's GRAVE-SANDEWEG (t.h.v. nr. 133) | 2004 | 2010 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 26 | 29 | 29 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 28 | 30 | 30 |

¹ De gepresenteerde cijfers zijn niet gecorrigeerd voor het aandeel zeezout. Ingevolge de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 mag $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in mindering worden gebracht op de berekende waarden.

| | | | |
|------------------|----|----|----|
| 10 m van wegrand | 28 | 30 | 30 |
| 25 m van wegrand | 27 | 29 | 29 |

| RIJKSSTRAATWEG (t.h.v. Raadhuislaan 1a) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Achtergrondconcentratie | 27 | 29 | 29 |
| Berekende concentraties t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 30 | 32 | 32 |
| 10 m van wegrand | 29 | 31 | 31 |

Fijn stof: aantal overschrijdingen etmaalgemiddelde van 50 µg/m³ (grenswaarde = max. 35 p/jr)²

| LANGE KERK DAM (ter hoogte van nr. 43/45) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 26 | 35 | 33 |
| 10 m van wegrand | 22 | 32 | 31 |
| 25 m van wegrand | 17 | 28 | 27 |

| PRINSENWEG (nabij Zanderijlaan) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 26 | 35 | 33 |
| 10 m van wegrand | 21 | 32 | 30 |
| 25 m van wegrand | 15 | 27 | 26 |

| STORM van 's GRAVE-SANDEWEG (t.h.v. nr. 133) | 2004 | 2010 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 19 | 30 | 29 |
| 10 m van wegrand | 16 | 28 | 27 |
| 25 m van wegrand | 13 | 25 | 24 |

| RIJKSSTRAATWEG (t.h.v. Raadhuislaan 1a) | 2004 | 2010 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Aantal overschrijdingen t.p. van: | | | |
| 5 m van wegrand | 28 | 38 | 37 |
| 10 m van wegrand | 25 | 36 | 35 |

² De gepresenteerde cijfers zijn niet gecorrigeerd voor het aandeel zeezout. Ingevolge de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 mogen 6 dagen in mindering worden gebracht op het aantal berekende overschrijdingen.