

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur is voornemens de herontwikkeling van het gebied op korte termijn mogelijk te maken. De aanleiding hiertoe is de deplorabele toestand en leegstand van een deel van de bebouwing op een locatie die voor de beeldwaarde van de gemeente van belang is. Inmiddels is door sloopwerkzaamheden sprake van een bouwterrein.

Eind 2004 is de gebiedsvisie Rijksstraatweg-Kerkehout vastgesteld. Sinds 3 december 2004 geldt een voorbereidingsbesluit. Om deze reden is met dit bestemmingsplan een juridisch kader verkregen voor de verdere planontwikkeling.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Rijksstraatweg - Kerkehout is vervat in de volgende stukken:

1. plankaart, schaal 1:1000,
2. voorschriften met bijlagen, 21 november 2005;
3. toelichting met bijlagen, 21 november 2005.

In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het ten behoeve van het plan verrichte onderzoek vermeld. De voorschriften geven regels omtrent de bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen. Uit de combinatie van plankaart en voorschriften blijkt wat waar mag worden gebouwd en waarvoor de gronden en de gebouwen mogen worden gebruikt. De voorschriften vormen samen met de plankaart het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Met het plan wordt uitvoering gegeven aan artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan wordt begrensd door de begraafplaats Persijnhof, Het Kerkehout, de Wittelaan en de Rijksstraatweg.

1.4 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kerkehout van juni 1996 dat op 11 februari 1997 door het college van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (beslissing Raad van State 15 augustus 1997).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en de ruimtelijke hoofdstructuur. In hoofdstuk 3 worden de relevante planologische beleidskaders beschreven, op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 5 zijn de van belang zijnde milieuaspecten beschreven (water, flora en fauna, lucht, bodem, etc.). In hoofdstuk 6 worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied Rijksweg-Kerkehout ligt langs de Rijksweg (N44) met aan de achterzijde de begraafplaats.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied/ historische ontwikkeling

2.2.1 Ontstaan en ontginning

Het plangebied Rijksweg-Kerkehout ligt in een landschap van strandwallen min of meer evenwijdig aan de kust. Vanaf de Middeleeuwen werd het gebied geleidelijk gecultiveerd. De strandvlakten werden deels ontwaterd en kregen een agrarische functie. Vanaf de 13^{de} tot de 16^{de} eeuw werd grond uitgegeven aan vazallen die voor de verdere ontginning van het gebied zorgden.

Op de strandwallen werden wegen ontwikkeld met daarop voornamelijk aan de rand verspreide agrarische bebouwing. Op de strandwal tussen Leiden en Den Haag liep de hoofdweg, de Rijksweg (vroeger Herenweg) en parallel daaraan liepen 'buurwegen'.

2.2.2 Bewoning

In de 17^e eeuw kwam Wassenaar in de belangstelling van het welgestelde patriciaat. Verschillende boerderijen en voormalige kastelen ontwikkelden zich tot buitenverblijf. In de loop van de 19^e eeuw verschenen nieuwe verkeersvoorzieningen waaronder railverbindingen, zoals een stoomtramverbinding en een elektrische tramverbinding. Langs de belangrijke verbindingsweg tussen Den Haag en Haarlem bevonden zich diverse uitspanningen. Deze verbeterde ontsluiting droeg bij aan de groei van villa- en middenstandswijken, die werden ontwikkeld in de nabijheid van tram- of spoorhalte. Er vond een tweede toeloop van welgestelde Haagse/Rotterdamse suburbanisanten plaats. Bouwgrondmaatschappijen legden villaparken aan met ruime woningen in een parkachtige omgeving. Door het wonen in het groen in de binnenduinstrand ontstond een 'warandemilieu'.

Naast villaparken werden in de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw ook woningen voor de lagere klassen ontworpen. Zo ontstond het buurtschap 't Buurtje en Kerkehout, waar aanvankelijk in hoofdzaak woningen werden gebouwd voor personeel van de villa's en buitenplaatsen. Op een gedeelte van het voormalige overbos van kasteel Wittenburg is omstreeks 1835 de thee- en speeltuin café Wentink gebouwd. Het woning-/winkelcomplex met autogarage aan de Rijksweg ontstond in 1920. Kenmerkend voor deze bebouwing was: een hoge bebouwingsdichtheid, een gesloten karakter en een variatie van vrijstaande huizen met blokken geschakelde woningen.

2.3 Ruimtelijke (hoofd)structuur

Kenmerkend voor het strandwallenlandschap met de op de strandwal gelegen Rijksweg zijn de noordzuidgerichte parallelle wegen en waterlopen, ontstaan op de voormalige strandwallen en -vlakten. Langs de Rijksweg liggen ruim opgezette groene buitenplaatsen, landgoederen villaparken. Het buurtschap 't Buurtje en Kerkehout zijn hierop een uitzondering. Hier heeft indertijd verdichting plaatsgevonden. Het gebied rond café Wentink met

bijbehorende theetuin is het laatste restant van het lommerrijke karakter van het gebied. De laanbeplanting langs de Rijksstraatweg wordt hier onderbroken.

2.4 Huidige gebruik

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit braakliggende grond als gevolg van de recente sloop. Aan Het Kerkehout en langs de Rijksstraatweg worden een aantal woningen, de apotheek en een opslagruimte in het plan gehandhaafd. Tevens wordt het gebouwtje van het voormalige café Wentink, dat nu niet in gebruik is, als cultuurhistorisch element gehandhaafd. Enige fraaie volgroeide bomen van het voormalige overbos van De Wittenburg die in het gebied staan worden zorgvuldig behouden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In deze Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

“Ruimte voor ontwikkeling” is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. “Decentraal wat kan, centraal wat moet” is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen is meer dan voorheen gericht op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

In de Nota Ruimte zijn de uitspraken uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (kabinetsstandpunt, november 2001) verwerkt. Inhoudelijk worden door het Rijk drie ruimtelijke beleidsconcepten uitgewerkt, die sturing geven aan de inrichting van de ruimte.

1. Ruimtelijke verscheidenheid van stad en land. Binnen de ‘rode contouren’ dient de ruimtebehoefte voor wonen en werken te worden geacommodeerd. Dat is mogelijk door het ruimtegebruik te intensiveren en door functies te combineren.
2. Stedelijke netwerken. Dit zijn sterk verstedelijkte gebieden met goede onderlinge verbindingen, waar met name de stedelijke opgaven dienen te worden geacommodeerd.
3. Water als ordenend principe. Er wordt een strategie voorgestaan, waarbij de ruimtelijke ordening beter wordt afgestemd op de manier waarop watersystemen functioneren. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals stedelijke herinrichting, zal de vereiste ruimte voor een duurzaam watersysteem een integraal onderdeel van het plan moeten zijn.

3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Naast de Nota Ruimte is ook de Nota Mensen, Wensen, Wonen van relevantie voor het plangebied. De Nota onderkent dat, in volgroeide gemeenten als Wassenaar, voortdurend aandacht moet blijven bestaan voor de kwaliteit van wonen. Deze Nota beschrijft een vijftal doelen die het beleid, zoals omschreven in de Nota, de komende 30 jaar dient te ontwikkelen:

- Vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
- Bevorderen van wonen en zorg op maat

- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit
- Tegemoetkomen aan groene woonwensen

Met het in ontwikkeling zijnde beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. Belangrijke speerpunten in het beleid zijn onder meer goede huisvesting voor lage inkomens en ouderen en gemengde wijken.

3.1.3 Nota Belvédère en aanwijzing beschermd dorpsgezicht

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is een initiatief van de ministeries van VROM, OCW, LNV en V&W. In de Nota Belvédère wordt aangegeven op welke wijze met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting kan worden omgegaan. Tevens wordt aangegeven welke maatregelen dienen te worden getroffen. Wassenaar maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied tussen Den Haag en Wassenaar, met de landgoederen als belangrijkste cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zullen richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn voornemens het beschermde dorpsgezicht "Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam" aan te wijzen. Dit voornemen vloeit voort uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) waarin de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk is geïnventariseerd. Op 20 april 2005 is het voorstel tot aanwijzing in procedure gegaan.

De in de toekomst als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam bestaat uit een aaneengesloten reeks landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, alsmede villaparken, villawijken en hogere middenstandswijken. Het te beschermen gebied beslaat onder andere een groot deel van de gemeente Wassenaar aan weerszijden van de Rijksstraatweg over de strandwal- en strandvlagtegronden. Kenmerkend zijn de landschappelijke en visuele relaties met strand en duinen en met het oostelijk veenweidegebied. Het te beschermen beschermd dorpsgezicht vormt een voorbeeld van een historische landgoederenzone met landgoederen uit de 18- tot 20^{ste} eeuw en vroeg-20^{ste}-eeuwse villaparken uit de suburbanisatieperiode. De verschillende onderdelen van de landgoederen en buitenplaatsen vertonen veelal een duidelijke historisch-functionele en visuele samenhang.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Streekplan

In het Streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld op 19 februari 2003, staat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling voor Zuid-Holland West voor een periode tot 2015. Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefmilieu door een ruimtelijke en functionele differentiatie, die wordt

verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden.

In het streekplan wordt het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren gestuurd. De rode contouren zijn getrokken rond bestaand stedelijk gebied, zo ook voor Rijksstraatweg-Kerkehout. Binnen de rode contouren wordt ruimte geboden voor wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen.

In het streekplan staat aangegeven dat er de komende jaren een aantal nieuwe woningen zullen moeten komen. De vraag naar woonruimte wordt in sterke mate bepaald door individualisering, vergrijzing en een gedifferentieerde vraag vanuit een veranderende samenleving door de toename van het aantal allochtonen. Het belang van de woonomgeving, inclusief (zorg)voorzieningen wordt belangrijker.

De vraag naar woningen in bestaand bebouwd gebied stijgt, vooral eenpersoonshuishoudens oriënteren zich sterk op stedelijke woonmilieus. Dat wordt ook verwacht van de naoorlogse generatie, die nu nog veelal suburbaan woont, maar op termijn wellicht hun eengezinswoningen wil verruilen voor seniorenappartementen in de stad. Hierdoor komen woningen vrij voor nieuwe gezinshuishoudens. De vraag naar eengezinswoningen zal na 2010 naar verwachting afnemen, andere woonvormen zullen belangrijker worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De Structuurvisie Wassenaar is een ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015 (vastgesteld 25 april 2005).

De gemeente Wassenaar wil de ruimtelijke kwaliteit behouden, beschermen, versterken en waar nodig vernieuwen. De structuurvisie biedt een kader om de ruimtelijke thema's van behoud en verandering naast elkaar te laten bestaan en om daarbinnen afwegingen te kunnen maken.

Het planologisch beleid van de gemeente Wassenaar is gericht op het beschermen en waar mogelijk versterken van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De benadering van de gemeente is niet gericht op expansie van het "rode" (bebouwde) of op annexatie van het "groene", maar veeleer op consolidatie en versterking van beeld en structuur en incidenteel gericht op verandering van de invulling. Als sterke punten van Wassenaar in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit worden genoemd:

- de landschappelijke hoofdstructuur;
- het contrastrijk ruimtelijke beeld;
- overgangen tussen verschillende landschapstypes, gradiënten;
- aanwezigheid van omvangrijk groen.

Het buurtschap Kerkehout heeft een aparte positie binnen Wassenaar en is als eenheid te herkennen en deze identiteit van Kerkehout dient behouden te worden. Het plangebied ligt aan de rand van Kerkehout langs de Rijksstraatweg. Het gebiedsgerichte uitgangspunt langs de Rijksstraatweg vormt het versterken van het landschappelijke en functionele verband. Gezien het aanbod in de regio (Vinex) en het bestaande woonmilieu in Wassenaar, zal de gemeente zich op de beschikbare nieuwbouwlocaties

kunnen toeleggen op woningen die passen in het 'warande' woonmilieu van geschakelde en vrijstaande woningen. De nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande structuur en een aanvulling te vormen voor het bestaande repertoire. Desalniettemin moet nieuwbouw ook kunnen leiden tot het toevoegen van opvallende en beeldbepalende gebouwen aan het bestaande Wassenaarse repertoire. In de structuurvisie wordt de verandering van de versleten delen door nieuwbouw voorgesteld.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Met dit plan wordt een ontwikkeling met woningbouw nagestreefd die goed aansluit bij het karakter en de allure van de overige bebouwing langs de Rijksstraatweg. Aansluiting wordt gezocht bij de omgeving waar bebouwing en groen elkaar afwisselen.

4.1.1 Ruimtelijk hoofdopzet

De ruimtelijke opzet wordt grotendeels bepaald door de situering van het plangebied waarbij sprake is van een ondiepe strook grond tussen de muur van de begraafplaats en de parallelweg langs de Rijksstraatweg. Hier worden vrijstaande gebouwen voorgesteld bestaande uit meerdere appartementen of grondgebonden woningen. De gebouwen zijn niet breder dan 36 meter en staan 6 meter uit elkaar. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, in bouwstrook 1 en 2 in een parkeerkelder. Om de gebouwen te laten aansluiten bij het karakter van de Rijksstraatweg wordt een grote kap voorgeschreven met relatief steile dakvlakken. De erven voor de voorgevel dienen overwegend een groen karakter te krijgen. Enkele bestaande bomen dienen zorgvuldig te worden gehandhaafd en in het ontwerp te worden geïntegreerd.

Het gebied dicht bij Het Kerkehout heeft een grotere diepte. Hier zijn twee bouwvlakken aangewezen voor woonbebouwing. In dit gebied wordt de karakteristiek van het gebouw van de oorspronkelijke theeschenkerij gehandhaafd waar een horecavoorziening mogelijk is. Het semi-openbare binnengebied wordt informeel vormgegeven. De huidige tuin nabij Rijksstraatweg 725 is hiervoor de beeldreferentie: een halfverharding (bijvoorbeeld in de vorm van grind of gravier d'or) wat zodanig herkenbaar wordt vormgegeven dat het de verbinding kan vormen tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing en eenheid schept in het plan. In dit gebied wordt ook de parkeerruimte voor de appartementen gevonden, waarbij er een concentratie achter no 725 ligt.

Aan de detaillering worden hoge eisen gesteld; een sobere halfverharding, slechts aangevuld met hoog opgaand groen, waarbij het gebruik door auto's en voetgangers wordt begeleid door (beuken)hagen, hekken en hekpijlers.

De bestaande woningen aan Het Kerkehout en de apotheek blijven in het plan gehandhaafd en wordt de mogelijkheid geboden voor onder andere enige kleinschalige detailhandel en een buurtvoorziening. De bestaande, pandsgewijze opdeling van de bouwstrook is als uitgangspunt gehanteerd, en op basis daarvan zijn verplichte zijgevelbouwgrenzen opgenomen. Deze staan op de plankaart aangegeven. Bij eventuele vernieuwing van de bebouwing draagt dit bij aan het gewenste gedifferentieerde gevelbeeld.

4.1.2 Volkshuisvesting

Het plan voorziet in een functionele structuuraanvulling op de grotendeels uit eengezinswoningen bestaande Wassenaarse woningmarkt. Met de bouw van appartementen kan de groep starters worden bediend, maar dit woningtype is ook geschikt voor de groep ouderen, die in veel gevallen een eengezinswoning

achterlaat. Voor Kerkehout betekent dit een bijdrage aan een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad.

4.1.3 Verkeer

Autoverkeer

Het plangebied Rijksstraatweg-Kerkehout ligt langs de Rijksstraatweg N44. De Rijksstraatweg heeft behalve een lokale ontsluitingsfunctie ook een boven regionale verbindende functie. Voor de ontsluiting van het gebied is de aanleg van een parallelweg met geluidsscherm uitgangspunt. Van hieruit worden de parkeervoorzieningen op eigen terrein bereikt. Uitgangspunt daarbij is dat de auto's in principe achter de voorgevel staan opgesteld en bij appartementen zich onder de gebouwen bevinden waarvan maximaal 3 ontsluitingen zijn toegestaan. Voor wat betreft de parkeercapaciteit wordt uitgegaan van de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV). In de bijlage 'Tabel parkeernormen' zijn de normen voor de verschillende functies opgenomen.

4.1.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

In de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland heeft het plangebied de aanduiding zeer hoge verwachtingswaarde op archeologische sporen. Dit heeft tot gevolg dat een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in mei 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd, genaamd 'Plangebied Kerkehout, gemeente Wassenaar; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek'. Gesteld wordt dat bij aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het laat Neolithicum gold. De bodemopbouw is deels conform de verwachting. Er zijn geen humeuze horizonten of begraven bodems in het duinzand aangetroffen. De bodem is in het gehele plangebied tot ca. 0,5 m -Mv verstoord en in het centrale gebied tot gemiddeld 1,0 m - Mv. Op grond daarvan worden in het plangebied geen waardevolle archeologische resten verwacht. Het veldonderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van vondstrijke nederzettingen. Omdat de bodem in het plangebied tot 0,8 m -Mv verstoord is, worden geen behoudenswaardige archeologische waarden verwacht.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen, voor zover het de archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Monumenten

Binnen het plangebied Rijksstraatweg-Kerkehout bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied het Rijksmonument Rijksstraatweg 775 en aan de oostzijde de begraafplaats. Tegenover het gebied, aan de overzijde van de Rijksstraatweg, bevindt zich buitenplaats De Wittenburg. Deze Rijksmonumenten, in de directe nabijheid van het plangebied, nemen een bijzondere plaats in.

Het pand aan de Rijksstraatweg 725 is in het Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland van 1992 van belang geacht vanwege haar historische functie. Dit voormalige café Wentink is een vrijstaand pand met twee parallelle zadeldaken. De nokrichting loopt evenwijdig aan de straat. Tegen de rechter dubbele tuitgevel is een veranda onder een lessenaarsdak geplaatst. Het pand had oorspronkelijk zacht geel geschilderd pleisterwerk, grijs geschilderde plinten en een houten dakgoot en gootklossen. Oorspronkelijk had het pand 6-ruits schuiframen met gegroefde middenstijl, een dubbele openslaande paneeldeur en een veranda voorzien van ramen. De hekpijlers zijn zacht geel/grijs geschilderd met smeedijzeren hek. De gietijzeren hekpijlers zijn gecanneleerd. Aan de rechterkant van het pand staat een grote beuk. Er wordt naar gestreefd de karakteristiek van dit pand te behouden voor de toekomst.

4.1.5 Groen

In dit plan wordt uitgegaan van het handhaven van enkele bestaande volgroeide bomen in het gebied, met name de drie aanwezige kastanjes, twee beuken en een linde. Verder wordt ervan uitgegaan dat de percelen ten behoeve van woningen en appartementen aan de voorzijde voor de voorgevel overwegend groen worden ingericht. Hiermee wordt enigszins aangesloten op het groene laankarakter die ter plaatse van de Rijksstraatweg wordt nagestreefd.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Waterparagraaf

5.1.1 Waterberging

De bestaande situatie is vergeleken met de toekomstige situatie in het plangebied.

In de bestaande situatie voor de sloop van een deel van de bebouwing, bedroeg het bebouwde oppervlak 40 %, de verharding 32 % en tuinen met tuinverharding 28 %.

In de toekomstige situatie bedraagt het bebouwde oppervlak 30 %, de verharding 20 % en tuinen met tuinverharding 50 %.

Geconcludeerd kan worden dat het aandeel onbebouwd door realisatie van dit bestemmingsplan zal toenemen.

5.1.2 Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied zal geen noemenswaardige invloed ondervinden van de herinrichting. Het verharde oppervlak neemt licht af. Het gebied ligt op een strandwal. Een parkeerkelder zal geen effect hebben op de grondwaterstroming.

5.1.3 Rioolsysteem

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater en het verontreinigde regenwater van het gescheiden stelsel wordt via rioolgemaal afgevoerd naar het stamriool.

Overeenkomstig de WB21 trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient verhard oppervlak afgekoppeld te worden van het rioleringsstelsel om te voldoen aan het onderdeel 'vasthouden'. Bij voorkomende nieuwbouwplannen zal dit als voorwaarde worden gesteld. Daarnaast zal bij voorkomende nieuwbouwplannen de voorwaarde worden gesteld dat geen gebruik mag worden gemaakt van uitloogbare materialen als koper, zink en lood op plaatsen waar deze in contact kunnen komen met regenwater. Dit om diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door deze materialen te voorkomen.

5.2 Flora en fauna

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of dieren, zodanig worden uit gevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In veel gevallen zal dan toch nog een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn. De procedure hiervoor is onafhankelijk van de procedures op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Een verkennend Flora en fauna onderzoek is in juni 2005 uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteiten van het terrein zodanig zijn dat niet te verwachten is dat er op het te bebouwen gebied beschermde soorten zullen voorkomen. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.3 Lucht

Wettelijk kader

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 bevat kwaliteitsnormen voor verschillende verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Uit jaarrapportages van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de concentraties benzeen, koolmonoxide, zwaveldioxide en lood in de provincie voldoen aan de norm. De normen voor stikstofdioxide en fijn stof worden plaatselijk overschreden.

Toekomstige situatie luchtkwaliteit

Met behulp van een rekenmodel (CAR II versie 4.0) en de door Rijkswaterstaat verstrekte gegevens over 'Luchtkwaliteit langs rijkswegen 2004' is de (toekomstige) luchtkwaliteit van de planlocatie indicatief beoordeeld. Het plan betreft de herontwikkeling van een gebied waarbinnen zich voorheen gelijkwaardige bestemmingen bevonden. Het ontwikkelingsplan zal derhalve geen substantiële invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Andere luchtverontreinigende bronnen dan verkeer komen in of nabij het plangebied niet voor.

De berekeningen wijzen uit dat ter plaatse van de bouwvlakken die het dichtst bij de Rijksweg zijn gesitueerd in 2004 nog een lichte overschrijding van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide optrad. In 2010 en 2015 ligt de berekende concentratie echter ruim onder de norm. Ten aanzien van fijn stof voldoen de berekende concentraties ter plaatse van deze bouwvlakken in alle jaren (2004, 2010 en 2015) onder de grenswaarden (zowel jaar- als etmaalgemiddelde). Met de planontwikkeling kan derhalve worden geanticipeerd op een op zich gunstig ontwikkelende luchtkwaliteit.

5.4 Bodem

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Hierbij wordt in het algemeen de richtlijn gehanteerd dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle locaties waar een herinrichting wordt voorzien (zie paragraaf 2.10.4). Bij nieuwe bestemmingen dient de bodem minimaal van een kwaliteit te zijn die voldoende is voor de (nieuwe) functie. Op basis van geconstateerde belemmeringen die in de bodemonderzoeken worden geconstateerd, kan worden nagegaan welke maatregelen minimaal moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen.

Doelstelling van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeken moet kunnen worden vastgesteld of er (potentiële) belemmeringen zijn voor verkoop van terreindelen, voor de afgifte van bouwvergunningen of voor de afvoer van grond (indicatief). Het onderzoek betreft een verkennend bodemonderzoek. Daar sprake is van een verkennend bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie ontleend aan de NEN 5740.

Uit de onderzoeksresultaten voor de verschillende deelgebieden blijkt het volgende:

De bodem van Rijksweg-Kerkehout bestaat uit een zandige duinafzetting (duinpakket) vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 6 m. Hieronder bevindt zich slibhoudend zand (deklaag) dat zich tot meer dan 10 m diepte uitstrekt. De grondwaterstromingsrichting is zuidwestelijk.

Bodemonderzoeken

In het plangebied Rijksweg-Kerkehout hebben verscheidene bodemonderzoeken plaatsgevonden, voornamelijk vanwege de aanwezigheid van een Shell tankstation alsmede een Esso tankstation.

Rijksweg 721 en 723

Aan de Rijksweg 723 bevond zich in 1966 een open loods. Vanaf 1988 was hier een loodgieterbedrijf gevestigd en in 1993 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een garage ter plaatse van de open loods.

In 1996 is er door Tauw Milieu een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op het achtererf van Rijksweg 721 en 723 en door de milieudienst aangevuld. De bovengrond bleek licht plaatselijk puinhoudend en verontreinigd met zink en PAK en licht tot matig met lood. Het grondwater is indicatief licht verontreinigd met xylenen (aromaten).

Voor de ontgraving van ca 1000 m³ van het achtererf van Rijksweg 723 heeft in 1998 (8-1-1999) door Joustra Geomet B.V. een milieukundig bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en matig met zink en lood. De ondergrond van 0,5 tot 2,0 m diepte is licht verontreinigd met PAK en de ondergrond van 2,0 tot 4,0 m diepte is niet verontreinigd. De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn: de bodemlagen gescheiden te ontgraven en ook de eventuele opslag en afvoer gescheiden plaats te laten vinden.

Rijksweg 729 t/m 759

Voor de percelen Rijksweg 729 t/m 759 zijn, uit het bodemonderzoek van Van Dijk geo- en milieutechnisch adviesbureau van 23-12-1999, geen gegevens naar voren gekomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In het bodemonderzoek wordt de aanbeveling gedaan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ('onderzoeksstrategie voor verdachte locaties') op te zetten.

Rijksweg 761-767

In het verleden was aan de Rijksweg 765 een tankstation (Esso) met een garagebedrijf gevestigd. Sinds 1987 is het tankstation buiten gebruik, de bedrijfsactiviteiten in de werkplaats zijn beëindigd. In 1999 is het laatste bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de vastgestelde verontreinigingen is

een saneringsplan opgesteld dat op 10 september 1999 is goedgekeurd door de provincie Zuid-Holland. Het bodemonderzoek (1999 Van Dijk) concludeert: de toekomstige bouwplannen (m.n. de aanleg van een parkeerkelder) geven aanleiding tot wijzigingen in de voorgestelde saneringsaanpak in overleg met de provincie Zuid-Holland. Er dient een actieplan te worden opgesteld (in overleg met Rijkswaterstaat) om tijdens de reeds uitgevoerde reconstructie van de Rijksweg de verontreiniging onder de Rijksweg vast te leggen danwel te verwijderen. In verband met de afvoer van grond dient de volledige kwaliteit van de te ontgraven grond bekend te zijn.

Rijksweg 769

Op het perceel Rijksweg 769 bevindt zich een woonhuis. Uit het onderzoek dat in 1999 is uitgevoerd door Van Dijk blijkt dat, met betrekking tot de aangetroffen verontreiniging op de Esso- en Shell-locatie, dit perceel verdacht is voor bodemverontreiniging met minerale olie en aromaten. In het onderzoek (1999 Van Dijk) wordt de aanbeveling gedaan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ('onderzoeksstrategie voor verdachte locaties') op te zetten.

Rijksweg 773 t/m 773d

Het perceel aan de Rijksweg 773 is sinds de jaren '30 een garagebedrijf met brandstofverkooppunt. Vanaf 1940 is de exploitatie van het brandstofverkoop in handen van de Shell. In het verleden zijn op deze locatie drie pompeilanden en zeven ondergrondse tanks aanwezig geweest. Voor dit voormalige tankstation van de Shell zijn reeds verscheidende bodemonderzoeken uitgevoerd. Eind 1995 is in totaal 2.000 ton grond afgegraven. Vervolgens is de bodem tot eind 1998 gesaneerd.

In 1999 (16-3-1999) heeft het laatste onderzoek plaatsgevonden op de naast- en achtergelegen gronden van het Shell-terrein, de percelen 773 t/m 773d. Uit dit extra aanvullend milieukundig onderzoek uitgevoerd door Joustra Geomet B.V. blijkt dat het grondwater beduidend schoner was dan in juli 1998 en licht tot matig verontreinigd met minerale olie en licht met aromaten. De vermindering van de olieconcentratie is waarschijnlijk het gevolg van de sanering op het naastgelegen Shell terrein en deels door de natuurlijke afbraak (zelfreinigend vermogen) in de bodem. Ter plaatse van de vloeistof- en dampdichte vloer is een sterk verhoogde concentratie aan xylenen (vluchtige aromaten) gemeten. De conclusie uit dit onderzoek is dat er waarschijnlijk geen aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om de rest verontreiniging onder de bebouwing te verwijderen.

In het onderzoek (1999 Van Dijk) wordt aanbevolen, in verband met de destijds geplande aanleg van een parkeerkelder, de bodem tot een diepte van 10,0 m te onderzoeken conform de NEN 5740 (in-situ bepaling van de kwaliteit van vrijkomende grond).

De resultaten van het bodemonderzoek geven aan dat plaatselijk reeds sanering heeft plaatsgehad en er verder sprake is van verontreiniging waarvoor maatregelen dienen te worden genomen. Er is in dit bestemmingsplan van uitgegaan dat waar aangegeven de vervuilde grond zal worden verwijderd.

5.5 Duurzame energievoorzieningen

Duurzaamheid is een belangrijke doelstelling voor vormgeving, inrichting en gebruik van schaarse ruimte. Leidraad voor nieuwbouw van woningen is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

In het Bouwbesluit zijn normen aangegeven ten aanzien van duurzame energievoorzieningen. Bedoeling is dat uitvoering van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd met inachtneming van de dan geldende epc-norm. Uitgangspunt voor uitvoering van dit bestemmingsplan is gebruik van FSC-hout.

5.6 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder stelt eisen aan de geluidbelasting van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Bedrijven, winkels en sporthallen zijn niet geluidgevoelig. De regelgeving geldt voor wegen en spoorlijnen die een geluidzone hebben. Voor de N44 geldt een zone van 200 meter. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet onderzoek verricht zijn naar de omvang van het wegverkeerslawaai.

Nieuwe situaties

In het plangebied komen geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen. De aanleg van nieuwe infrastructuur bestaat uitsluitend uit erfonthoudingen en toegangen tot particuliere garages. Buiten het plangebied wordt de bestaande parallelweg lang de Rijksstraatweg doorgetrokken en wordt een geluidsscherm geplaatst tussen de parallelweg en de Rijksstraatweg.

Bij nieuwe situaties dient te worden voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor de geluidbelasting op de gevel een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege het wegverkeer. Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden aangevraagd bij het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland. De voorwaarden voor het verkrijgen van een ontheffing voor een hogere geluidbelasting zijn gegeven in de Wet geluidhinder en desbetreffende uitvoeringsbesluiten: het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. In eerste instantie moet door middel van geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht (geluidschermen of -wallen) zoveel mogelijk getracht worden de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. De doeltreffendheid, stedenbouwkundige inpassing en kosten van de geluidbeperkende maatregelen, alsmede de verkeersveiligheid, zijn van doorslaggevend belang bij de beslissing tot uitvoering van die maatregelen. De voornaamste ontheffingsvoorwaarde is dat iedere nieuw te bouwen woning een geluidluwe gevel moet hebben waaraan een verblijfsruimte met een te openen raam of deur - in die gevel - wordt gesitueerd. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting ten gevolge van alle geluidbronnen afzonderlijk niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Deze voorwaarde garandeert een goede afstemming van de ruimtelijke ordening en desbetreffende bouwkundige uitwerking op de geluidssituatie. Bij het opstellen

van het bouwkundig ontwerp van de woningen moet er bovendien naar worden gestreefd de buitenruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te situeren.

Normstelling vervangende nieuwbouw

Voor in stedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd, kan voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 65 dB(A).

Indien sprake is van nieuwbouw ter vervanging van bestaande woningen, kan voor de te verwachten geluidbelasting van een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 70 dB(A) worden vastgesteld mits dit niet leidt tot:

- Een ingrijpende wijziging van de bestaande functie of stedenbouwkundige structuur;
- Een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Gedeputeerde Staten kunnen voor het stedelijk gebied een integrale ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen tot maximaal respectievelijk 65 en 70 d(B)A. Aan het binnenniveau wordt vervolgens de eis gesteld van een geluidsniveau van ten hoogste 35dB(A).

Akoestisch onderzoek

Om te bepalen of aan het wettelijk kader wordt voldaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is in juli 2005 uitgevoerd door Santbergen Advies & Ingenieursbureau. Hierbij is de Standaard rekenmethode II (SRM2) toegepast ter bepaling van het geluidniveau op de gevel. Voor de gebruikte onderzoeksgegevens wordt verwezen naar het onderzoeksrapport. Bepaald is het aantal dB(A) op 4,5, 7,5 en 10,5 meter hoogte op de gevel. De bouwvlakken van dit bestemmingsplan overschrijden niet de 65dB(A).

Er zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders voor de woningbouw in bouwvlak 1 en 2 een integrale ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd van maximaal 65dB(A). Voor de vervangende nieuwbouw binnen de bestemming Gemengde Doeleinden 1 zal een integrale ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd van maximaal 70 d(B)A.

5.7 Veiligheid

5.7.1 Sociale veiligheid

Hieronder wordt verstaan een omgeving waar men zich vrij van dreiging van, of confrontatie met geweld kan bewegen. Het begrip kent twee kanten: de onveiligheidsgevoelens en de werkelijke onveiligheid. De factoren die kunnen bijdragen aan meer veiligheid zijn: informeel toezicht, persoonlijke controle en het imago van het gebied. Hiervan is tevens een belangrijk onderdeel het predikaat Politie Keur Merk, dat zowel geldt voor de woonomgeving als voor de woning.

5.7.2 Overige veiligheidsaspecten

Besluit risico's zware ongevallen (1999)

Het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) heeft als doel mens en milieu te beschermen tegen ernstige ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo 1999 regelt dit door de informatieverschaffing over het veiligheidsbeleid van een bedrijf te verplichten. Daarnaast schrijft het voor wat er in het veiligheidsbeheerssysteem moet worden opgenomen. In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die onder het Besluit vallen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (2004)

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" in werking getreden (onder de nieuwe naam "Besluit externe veiligheid inrichtingen", hierna: het Besluit). In het Besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van ruimtelijke planvorming en bij vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd. In het Besluit zijn categorieën inrichtingen opgenomen die onder het Besluit vallen. Dit zijn inrichtingen waarop het Besluit risico's zware ongevallen 1999 van toepassing is, inrichtingen die bestemd zijn voor de opslag in verband met onder meer vervoer van gevaarlijke stoffen, spoorwegemplacementen, LPG-tankstations, inrichtingen voor het opslaan van gevaarlijke stoffen in emballage in een hoeveelheid van meer dan 10 ton (of meer dan 400 kg bestrijdingsmiddelen), inrichtingen waar een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 200 kg ammoniak, en inrichtingen waarin propaan wordt opgeslagen (tenminste 0,15 m³) niet vallende onder het Besluit voorzieningen en installaties. Dit type inrichtingen komt in het plangebied niet voor.

Daarnaast is het Besluit van toepassing op alle inrichtingen waarvan het plaatsgebonden risico hoger kan zijn dan 10⁻⁶ (op de erfgrens). Hoewel van de huidige inrichtingen het plaatsgebonden risico niet is bepaald, wordt ervan uitgegaan dat deze inrichtingen in het plangebied niet voorkomen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de vestiging van nieuwe inrichtingen waar dit Besluit op van toepassing is.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Planomschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meest gewenste juridische ontwikkeling is vertaald. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, bepalingen omtrent toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of te bouwen bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in drie hoofdstukken.

6.2 Opbouw van het plan

Gekozen is voor een globaal opgezet bestemmingsplan met enige marge voor flexibiliteit. Op eventuele initiatieven kan worden ingespeeld, terwijl de rechtszekerheid voldoende gewaarborgd is.

Waar dit wenselijk wordt geacht, kan – naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter – gebruik gemaakt worden van een vrijstellingsbevoegdheid: deze geldt voor ontwikkelingen die passen binnen de desbetreffende bestemming

De indeling van de voorschriften in dit bestemmingsplan is als volgt:

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

- Begripsbepalingen;
- Wijze van meten;
- Profielen;
- Algemene beschrijving in hoofdlijnen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

Elke bestemming heeft een afzonderlijk artikel. De artikelen zijn in het algemeen als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de bestemming van de gronden;
- Bouwvoorschriften: regels omtrent het bouwen;
- Gebruiksvoorschriften: gebruik van gronden en bouwwerken, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid;
- Strafbepaling.

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk bevat:

- Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van het onder meer overschrijden van in het plan opgenomen maten, afmetingen, percentages en bouwgrenzen en het toestaan van gebouwtjes van algemeen nut;
- Overgangsbepalingen voor gebruik van bestaande bouwwerken en gronden die in strijd zijn met regels van het bestemmingsplan.

Verder komen in dit hoofdstuk de anti-dubbeltelbepaling en de slotbepaling voor.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Het bestemmingsplan heeft 4 bestemmingen, te weten:

6.3.1 Woondoeleinden

Gronden binnen het bestemmingsvlak “woondoeleinden” zijn bestemd voor woondoeleinden. Binnen de bestemming woondoeleinden zijn mogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. De oppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is beperkt tot 30% van het woonvloeroppervlak met een maximum van 75 m². Binnen de bestemming zijn drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen voor grondgebonden woningen zijn toegestaan en hoofdgebouwen voor gestapelde woningen. Binnen bouwvlak 1 mag 75% van de hoofdgebouwen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap, en de andere 25% van de hoofdgebouwen mag bestaan uit 3 bouwlagen met een kap. De aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de achtergevel te worden gebouwd. De gronden aan de zuidwest zijde van de begraafplaats zijn bestemd voor garageboxen.

6.3.2 Gemengde doeleinden 1

De bestemming “gemengde doeleinden 1” is toegekend aan Rijksstraatweg 725. Dit pand is bestemd voor lichte vormen van horeca, maatschappelijke voorzieningen, medisch-sociale dienstverlening, detailhandel, kantoren en wonen. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 90 m².

6.3.3 Gemengde doeleinden 2

Binnen het bouwvlak op de gronden met de bestemming “gemengde doeleinden 2” zijn woningen toegestaan. Bij een hoofdgebouw zijn op de begane grond detailhandel, praktijkruimten, kleinschalige kantoorhoudende zakelijke dienstverlening en/of andere kleinschalige kantoren toegestaan van maximaal 200 m² oppervlakte per bouwperceel. De bestaande, pandsgewijze opdeling van de bouwstrook is als uitgangspunt gehanteerd, en op basis daarvan zijn verplichte zijgevelbouwgrenzen opgenomen. Een vrijstelling is opgenomen voor een buurtvoorziening. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd waar dit op de plankaart is toegestaan.

6.3.4 Opslagruimte

De op de plankaart voor “opslagruimte” aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van schone opslag.

6.4 Overige bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij berekening van het maximaal bebouwingsoppervlak was betrokken weer – nu voor de berekening van het maximale bebouwingsoppervlak van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel is een aantal regels opgenomen die het mogelijk maken het bestemmingsplan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de voorschriften en op de plankaart opgenomen maten, met uitzondering van de breedtematen van hoofdgebouwen. Voor de opgenomen goot- en bouwhoogte is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van 3 %.

Overgangsbepalingen

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan op het tijdstip van tervisielegging, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding dan wel een gedeeltelijke vernieuwing van deze bebouwing is mogelijk gemaakt. Volledige herbouw is – onder voorwaarden - uitsluitend mogelijk indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met het bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan mag – onder voorwaarden - worden voortgezet.

6.5 Bijlagen in de voorschriften

Staat van horeca-activiteiten

Bij het bestemmen van horeca-activiteiten wordt gebruik gemaakt van een Staat van Horeca-activiteiten. Bij deze lijst is een Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

Tabel parkeernormen

Voor de parkeernormen in het plangebied is een Tabel parkeernormen opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.
Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Resultaten van de inspraak

Op grond van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is van 17 juni tot en met 14 juli 2005 aan de bevolking gelegenheid geboden van het bestemmingsplan kennis te nemen en hierover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen.

Een verslag hiervan is opgenomen in een afzonderlijke bijlage.

7.2.2 Resultaten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is dit bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Deze instanties zijn:

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 Staatsbosbeheer. 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. Provincie Zuid-Holland
18. Stadsgewest Haaglanden
19. Ministerie van Binnenlandse Zaken
20. Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET
21. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek Coördinator Regio West

Een verslag hiervan is opgenomen in een aparte bijlage.

