

Gemeente Wassenaar

Bestemmingsplan VILLAWIJKEN

toelichting en voorschriften,
Delft, augustus 1977
1474 - 500

Aldus vastgesteld bij besluit van de
raad der gemeente Wassenaar van
15 augustus 1977 nr. 4

, de secretaris

, de voorzitter

gedeeltelijk goedgekeurd door
gedeputeerde staten bij besluit van
7 november 1978, afd. 1 no. B 27092/1.

gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon
bij KB d.d. 21 december 1983, nr. 33.

eerste herziening vastgesteld door de
raad der gemeente Wassenaar d.d.
15 augustus 1983, nr. 115.

eerste herziening goedgekeurd door
gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 21 augustus 1984, nr. B 19933.

tweede herziening vastgesteld door de
raad der gemeente Wassenaar d.d.
17 juni 1985, nr. 103.

tweede herziening goedgekeurd door
gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 15 oktober 1985, nr. B 24684.

adviseurs voor planologie
architectuur en landschap bv

Toelichting Bestemmingsplan Villawijken.

Inhoud:	Blz.
1. Opzet van het bestemmingsplan	
1.1 aanleiding, kader en procedure	1
1.2 het plangebied en de opzet van de toelichting	2
2. Doelstellingen	
2.1 doelstellingen	6
2.2 het natuurlijk gegeven	6
2.3 het woonkarakter	9
3. Beschrijving van het plan	
3.1 algemeen	12
3.2 de Kieviet	12
3.3 stratenverkaveling	15
3.4 individuele verkaveling	16
3.5 wijkvoorzieningen	19
3.6 overige bestemmingen	20
4. Financiële aspecten	23
5. Overleg	24
5.1 inleiding	) in een
5.2 verslag informatie- en discussiebijeenkomst	) afzonderlijk
5.3 schriftelijke reacties met commentaar	) deel

Delft

augustus 1977

1. Opzet van het bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding, kader en procedure.

Het wonen in Wassenaar-Zuid is een van de charmes van Wassenaar: ruim, bosrijk, dichtbij Den Haag, van een zekere chique en zowel voor de bewoners als in planologisch opzicht een klasse apart.

Dit karakter kwam enigszins in opspraak toen in de loop der jaren in de Kieviet enkele oudere villa's werden afgebroken en daarvoor in de plaats een groter aantal villa's, maar van mindere allure en ten koste van bomen, werden (of nog zullen worden) gebouwd.

Was deze bouwactiviteit niet een aantasting van het karakter van Wassenaar-Zuid? Mocht dit zo maar? Is dit in de toekomst te voorkomen?

Wat wel en niet mag worden gebouwd ligt in principe vast in een bestemmingsplan: winkel of woning, een of twee woningen onder één kap, goothoogte en afstand tot de zijdelingse erfscheiding en wat dies meer zij. Een bestemmingsplan komt middels een degelijke procedure van voorstudie, inspraak en officieel overleg tot stand. Als het bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld, dan beschermt het bestemmingsplan de rechtszekerheid ten aanzien van het bebouwen en gebruiken van gronden en het gebruik van gebouwen, zowel tussen overheid en burgers als tussen burgers onderling.

Wat nu in Wassenaar-Zuid is gebeurd is het volgende.

Er is op basis van verschillende bestemmingsplannen (zie fig. 1) gebouwd, over het algemeen ruimer van opzet dan volgens de minimum-maten was toegestaan. Bij het toenemen van eisen van comfort, bij het toenemen van schaarste aan woningen in dit deel van het land en het daardoor stijgen van de bouwgrondprijzen en bij het toenemen van belastingdruk en personeelskosten is het bewonen van grote, enigszins verouderde villa's niet langer zeer aantrekkelijk. Daarentegen is het slopen en het daarvoor in de plaats bouwen van villa's volgens de minimum-maten (smalle voorgevels en twee onder een kap) althans financieel wel aantrekkelijk. Wat bebouwing betreft betekent dat dus: van royaal bebouwd naar schraal bebouwd en dan ook in de ogen van velen niet passend bij Wassenaar-Zuid.

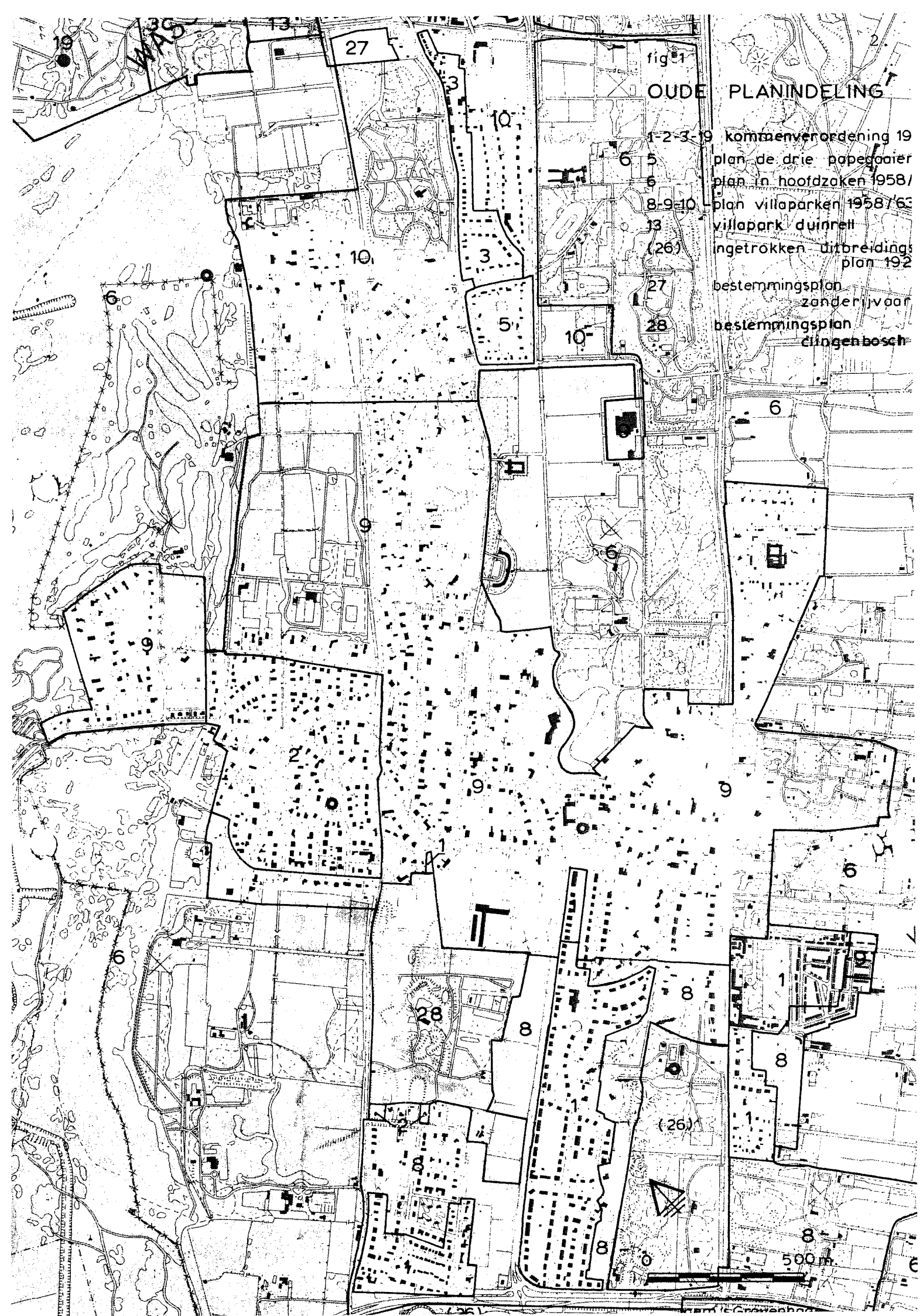
Het verdichten van het woonpark de Kieviet is dus inderdaad toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen, maar is in de ogen van velen bepaald een aantasting van het karakter. Daarmee zijn twee van de drie bovengestelde vragen beantwoord.

De derde vraag, namelijk of dit in de toekomst kan worden voorkomen, kan echter met ja worden beantwoord en wel in het volgende kader.

Als de inzichten ten aanzien van het ruimtelijk beleid wijzigen dient uiteraard het beleidsinstrument, in dit geval het bestemmingsplan, ook te worden gewijzigd. Zelfs is een regelmatige herziening van bestemmingsplannen bij de wet verplicht.

Aangezien echter het bestemmingsplan bindend is voor overheid en burger zal het niet lichtvaardig worden vervangen.

500 m



De procedure is daarom in dit geval aldus:

- Door de gemeenteraad is voor de villawijken een "voorbereidingsbesluit" genomen; dat wil zeggen dat de gemeente voor een bepaald gebied verklaart dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid; hierdoor zijn burgemeester en wethouders verplicht de beslissing op bouwvragen die na het bekendmaken van het voorbereidingsbesluit binnenkomen voorlopig aan te houden, ook al zou op grond van het geldende bestemmingsplan een bouwvergunning niet kunnen worden geweigerd. Wanneer nu tijdig - d.w.z. binnen één jaar na het nemen van het voorbereidingsbesluit - het ontwerp van een nieuw bestemmingsplan door burgemeester en wethouders "ter visie" wordt gelegd moeten deze aanvragen uiteindelijk aan het nieuwe bestemmingsplan - en dus aan de nieuwe inzichten - worden getoetst. Het ontwerp van een nieuw bestemmingsplan werpt dus d.m.v. het voorbereidingsbesluit reeds een jaar lang zijn schaduwen vooruit. Voor de villawijken is op 19 januari 1976 het voorbereidingsbesluit genomen en voor het grootste gedeelte van het plan nogmaals op 21 juni 1976.
- De doelstellingen voor het betreffende gebied worden opgesteld en aan de raad of raadscommissie voorgelegd.
- Een plan wordt opgesteld en in de raad, met belanghebbenden en met officiële instanties, onder andere die in de Wet zijn voorgeschreven, ter discussie gesteld.
- Op grond van dit "vooroverleg" wordt het plan aangepast en "ter visie gelegd" ten einde een ieder in de gelegenheid te stellen zijn bezwaren officieel bij de raad kenbaar te maken; deze fase van de procedure is in januari 1977 bereikt.
- Nadat de raad de gegrond verklaarde bezwaren heeft verwerkt wordt het plan vastgesteld. Dit is gebeurd in augustus 1977.
- (- Dan volgt een tweede en daarna mogelijk nog een derde ter-visielegging, namelijk door respectievelijk de provincie en het rijk met de mogelijkheid om bezwaren in te dienen voor hen die zich niet kunnen verenigen met de besluiten naar aanleiding van de eerste serie bezwaarschriften; provincie en rijk kunnen dan aan delen van het plan goedkeuring onthouden; die krijgen dan geen rechtskracht en moeten opnieuw een procedure doorlopen).

1.2 Plangebied en opzet van de toelichting.

Het plangebied omvat alle woongebieden van Wassenaar ten Zuid-Westen van de Zanderijvaart (zie fig. 2), met uitzondering van Kerkehout; daarvoor wordt een apart plan opgesteld.

WAS

zandervaart

fig. 2

OVERZICHT PLANGEBIED



0 500m

De veelal zeer gespreide bebouwing buiten de woongebieden in dit deel van de gemeente is reeds opgenomen en geregeld in het bestemmingsplan landelijk gebied. Uiteraard zal de regeling van de woonbebouwing in de villawijken dienen te zijn afgestemd op de villa-achtige bebouwing die verspreid in het landelijk gebied voorkomt, want deze twee gebieden hangen zeer sterk samen; het grillige grensverloop van het plan villawijken maakt duidelijk dat de woonbebouwing op tal van plaatsen is binnengedrongen in de natuurgebieden; waar de woonbebouwing is gaan overheersen zal het plan villawijken gaan gelden, waar het natuurgebiedkarakter is bewaard gebleven het plan landelijk gebied.

Na deze inleiding over aanleiding, procedure en plangebied is de opzet van deze toelichting als volgt.

In hoofdstuk 2 worden doelstellingen voor het plan geformuleerd en aan de hand van gegevens over het gebied toegelicht.

In hoofdstuk 3 worden de voorgestelde bestemmingen en de regeling daarvan in de bij het plan behorende voorschriften toegelicht; dit is dan ook het belangrijkste hoofdstuk. Hoofdstuk 4, financiële aspecten, is slechts pro memorie vermeld.

Het grootste gedeelte van hoofdstuk 5, overleg, is opgenomen in een afzonderlijk deel.

2. DOELSTELLINGEN

2.1 Doelstellingen

In de inleiding werd reeds aangehaald dat het verdichten van de bebouwing met vergelijkenderwijs wat kleinere villa's (in standaardbouw) en ten koste van groen aanleiding was tot ongerustheid en tot het doen voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan. Op grond hiervan kunnen reeds twee doelstellingen worden geformuleerd.

1. De aantrekkelijkheid van het wonen in de Wassenaarse villawijken is voor een belangrijk deel gelegen in de bewaard gebleven natuurlijke rijkdom.
De natuurlijke rijkdom dient te worden behouden, omdat ze als zodanig waarde heeft en opdat daarin ook in de toekomst de aantrekkelijkheid van het wonen nog zal zijn gelegen.
2. Op de ene plaats is de royale wijkopzet karakterbepalend voor het wonen, op de andere plaats de lage dichtheid en de natuurlijkheid van het bos, weer elders het wonen aan de rand van de open ruimte of de zorgvuldige, uit een specifieke periode herkenbare architectuur.
Zowel de opzet en het karakter van het wonen als de afwisseling daarin zijn op zich waardevol en dienen te worden behouden.

Ten aanzien van de werkwijze wordt het volgende overwogen: Uit de aanleiding om dit bestemmingsplan voor te bereiden blijkt duidelijk een tevredenheid met de nu bestaande ruimtelijke situatie en de wens daaraan zo min mogelijk te veranderen, dan alleen de planologische onbeschermde ervan; dat laatste wordt zelfs als een dringende behoefte gevoeld.
Het nieuwe bestemmingsplan dient nauw aan te sluiten bij de huidige ruimtelijke situatie, eenvoudig van opzet te zijn en met spoed tot stand te komen.

De doelstellingen 1 en 2 worden eerst kort toegelicht in dit hoofdstuk. Daarna wordt het plan zelf besproken in hoofdstuk 3.

2.2 Het natuurlijk gegeven.

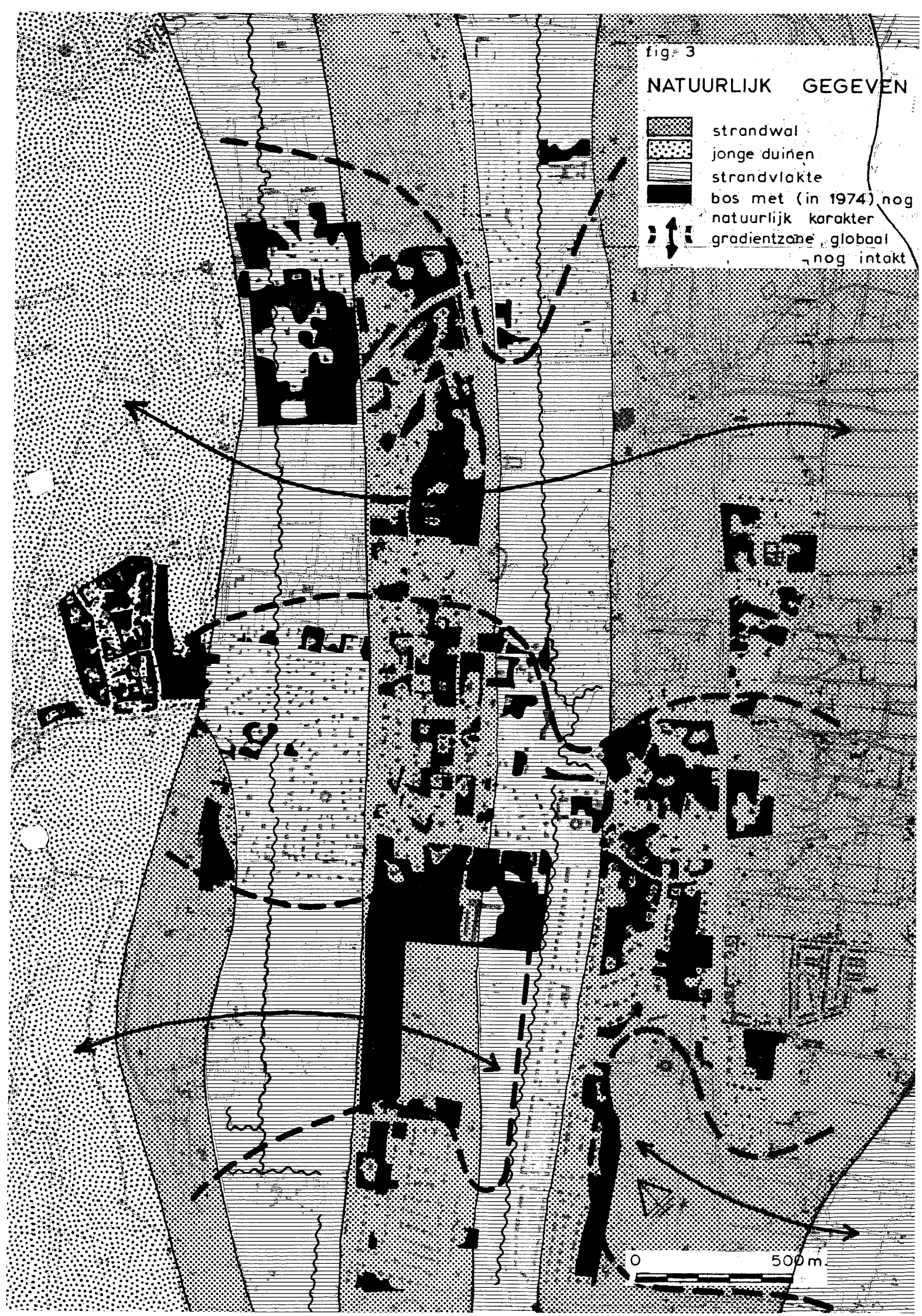
De eerste doelstelling betreft het behoud van het natuurlijk gegeven omdat dat de basis is en zal blijven voor de aantrekkelijkheid van het wonen in de Wassenaarse villawijken. Het natuurlijk gegeven is naar zijn hoofdstructuur reeds uitvoerig beschreven in het ontwerp-structuurplan 1972 en in het plan landelijk gebied. volstaan kan hier worden met volgende korte typering, zie ook fig. 3.

In het plangebied zijn drie iets hoger gelegen strandwallen herkenbaar, n.l. één ter weerszijden van de Rijksstraatweg, één tussen Schouwweg en Groot Haesebroekweg en één westelijk van de Prins Frederiklaan. Karakteristiek voor de strandwallen zijn geaksidenteerde zandige oude duinen met hoge opgaande bossen met veel eik en beuk.

fig. 3

NATUURLIJK GEGEVEN

-  strandwal
-  jonge duinen
-  strandvlakte
-  bos met (in 1974) nog
natuurlijk karakter
-  gradientzone globaal
nog intact



Daartussen liggen de venige en vochtiger strandvlakten; vlak gebied met veelal een ijlere begroeiing. In de strandvlakte zijn onder andere de Kieviet en de strook Wittenburgerweg - Groot Hoefijzerlaan gelegen.

De overgangen van strandwallen en strandvlakten worden gradiënten genoemd. In Wassenaar is één serie van opeenvolgende gradiënten nog geheel en één nog vrijwel geheel intact. Westelijk wordt de afwisseling van strandwallen en strandvlakten afgesloten door de steil oprijzende jonge duinen; deze gradiënt heet in ons plangebied plaatselijk heel illustratief Duinvoetlaan.

In 1974 heeft Staatsbosbeheer een onderzoek verricht naar de kwaliteit van het woonbos in Wassenaar". Dit onderzoek vond plaats naar aanleiding van het verschijnen van het ontwerp-structuurplan en de constatering dat het wonen in de gradiëntenzone gemakkelijk de natuurlijke rijkdom bedreigt. De vraagstelling bij dit onderzoek door Staatsbosbeheer was aldus: In hoeverre heeft het wonen in het bos het natuurlijk karakter van het bos aangetast?

Staatsbosbeheer onderzocht per tuin of groep van tuinen in hoeverre de soorten-samenstelling van bomen, struiken en opslag (de langs natuurlijke weg uitgezaaide jonge bomen) specifiek was voor een bepaalde plek, voor een bepaalde strandwalhelling, duinvoet, vochtige bosrand of dergelijke.

Waar dit nog (redelijk) (in 1974) het geval was is in fig. 3 het terrein zwart gemaakt.

Het valt op dat de gradiëntenzône ter hoogte van de Groot Haesebroekseweg-Schouwweg behoorlijk "gestoord" is; weliswaar maakt dat gebied op het eerste gezicht een bosachtige en plezierige indruk maar blijkens het onderzoek is het niet de natuurlijke begroeiing die die indruk veroorzaakt; de parkachtige aanleg is in de plaats gekomen van de natuurlijke successie, de natuurlijke verjonging door middel van het opslag heeft opgehouden en het "tuinonderhoud" zal een steeds grotere plaats gaan innemen. Anders gezegd: de "storing" gaat met het tuinonderhoud verder; het natuurlijke en plek-gebundene gaat steeds meer plaats maken voor het kunstmatige, het aangelegde, het voor de plek niet-specifieke.

(Wat opvalt is dat in de zône tussen de Rijksstraatweg en de Van Calcarlaan nog zoveel bos en tuin is met een wel natuurlijk karakter, ondanks de iets hogere woondichtheid).

Op enkele plekken die zwart zijn aangegeven is inmiddels reeds gebouwd of is voor bebouwing een vergunning verleend.

Behoud van het natuurlijk gegeven als doelstelling bij het bestemmingsplan villawijken houdt onder andere het volgende in. De mogelijkheden voor bijgebouwen en andere bouwwerken (garages respectievelijk zwembaden e.d.) en de aanleg van werken als terrassen en tennisbanen dienen aan restricties te zijn gebonden. Deze restricties zouden vergelijkbaar moeten zijn met die welke voor villa's in natuurgebieden in het bestemmingsplan landelijk gebied zijn opgesteld.

Op plaatsen waar de karakteristieke begroeiing kennelijk geleden heeft onder woonbebouwing en tuinaanleg maar die tamelijk centraal in de gradiëntenzône liggen dan wel een "verbinding" tussen twee zônes zouden dezelfde restricties kunnen gelden; dit is bijvoorbeeld het geval in het gebied van de Groen van Prinstererlaan en de Konijnenlaan;

2.3 Het woonkarakter.

Doelstelling 2 houdt in dat de opzet en het karakter van het wonen en de afwisseling daarin moeten worden bewaard. Wat is bepalend voor opzet en karakter van de diverse delen van de villawijken? Wat is het meest karakteristiek voor bijvoorbeeld het wonen aan de Wittenburgerweg in onderscheid tot dat aan de Koninginneweg of de Konijnenlaan? Het meest bepalend voor opzet en karakter van een woonwijk is in het geval van de villawijken de schaal waarop is verkaveld, te typeren met: (zie fig. 4): wijkaanleg-straat-aanleg-individuele verkaveling, respectievelijk aanleg van de wijk als geheel, aanleg per straat en verkaveling per perceel.

Wijkaanleg.

Van het hele plangebied is slechts een gedeelte als wijk, als één geheel ontworpen en uitgedacht en dat is het "woonpark de Kieviet". Een woonpark met lanen en ruimten, met een "entree", met symmetrie-assen en vloeiende lijnen, ontworpen overeenkomstig de engelse traditie van de duurdere woonparken in het begin van deze eeuw.

Het aksent van de woonkwaliteit ligt niet bij de individuele villa, wel bij de park-idee: continue in elkaar vloeiende lanen en groene openbare ruimten waarlangs elementen als lange of hoge woonblokken en stenen pleinen zorgvuldig zijn geweerd. Het aksent bij de inrichting van een woonpark zal vooral liggen in het zorgvuldig doordetaileren van de wegprofielen: de vloeiende lijnen van wegen, laan-beplantingen, bermen en vrijliggende voet- (fiets- en ruiter-) paden, samen met het bepalen van voortuindiepte en het maximum aan gebouwde straatwand. De planologische bescherming beperkt zich door de aard van een bestemmingsplan slechts tot maat en vorm (met inrichting) van openbare ruimte, voortuindiepte en lengte en hoogte van de straatwand.

Straataanleg.

Eveneens in strandvlakte maar veel kleiner van schaal is de stratenverkaveling toegepast; op als bouwgrond aangewezen gebied zijn enkele straten uitgezet (de Schouwt bij Nacht Doormanlaan met een kleine bocht er in) waarlangs de grond kavelgewijs werd aangeboden en met woningen, twee, soms vier of meer onder een kap werd bebouwd.

Het aksent ligt meer op het rationele volbouwen, minder op de allure van de wijk of straat, ook al zijn welstandseisen aan de individuele woningen niet laag gesteld. De architectuur van de straatgewijs verkavelde stukken is in het algemeen homogener dan in de Kieviet en van goede kwaliteit.

fig. 4

WOONKARAKTER



wijk aanleg



(woonpark "de Kieviet"

straat aanleg



individuele verkaveling



Individuele verkaveling

Een groot deel van het plangebied is echter verkaveld op geen grotere schaal dan die van de individuele-kavel-met-woning. Dit betreft met name de strandwallen en verder enkele randsituaties, zoals de rand langs bos en weiland rondom de Kieviet.

Daarbij speelde niet zozeer het laan- of straatkarakter een rol maar lag het aksent op de eigen woning, zoveel mogelijk onttrokken aan het gezicht vanaf de weg en de burenen.

Binnen deze categorie is nog een indeling mogelijk, namelijk in delen met een hogere dichtheid (en met weinig restanten van betekenis van natuurlijke begroeiing), met een lage dichtheid en met een zeer lage dichtheid (waarin nog ruim natuurlijke begroeiing aanwezig is). Deze onderverdeling is in fig. 5 en ook in het plan aangehouden. Planologische bescherming van dit gebied betreft vooral het boskarakter tussen de woningen. gepaste terughoudendheid ten opzichte van bijgebouwen en andere bouwwerken, het individuele karakter van de woningen en de lage dichtheid.

3. Beschrijving van het plan.

3.1 Algemeen.

In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan beschreven. Bij alle streven naar eenvoud moet daarbij toch het volgende aan de orde komen:

- regeling van de woonbebouwing en dergelijke (die overigens reeds voor het overgrote deel is tot stand gekomen) en de vergelijking met de nu geldende regeling; te behandelen in de par. 3.2, 3.3 en 3.4, hfdst. II paragraaf 1 van de voorschriften;
- wijkvoorzieningen, in hoofdzaak scholen, kerken en bedrijven, en de verkeersvoorzieningen: par. 3.5, hfdst. II paragraaf 2 van de voorschriften;
- overige bestemmingen, zoals horeca- en sportaccommodaties, diverse leidingen en dergelijke: par. 3.6, hfdst. II paragraaf 3 van de voorschriften.

3.2 De Kieviet.

De meeste woningen in de Kieviet zijn breder opgezet dan de minimum-maten van het vigerende bestemmingsplan toelieten. Daarmee is in de tijd door het individuele initiatief van de bouwers een karakter ontstaan dat wordt beheerst door royale maten, niet alleen van de wegen, maar ook van en tussen de woningen.

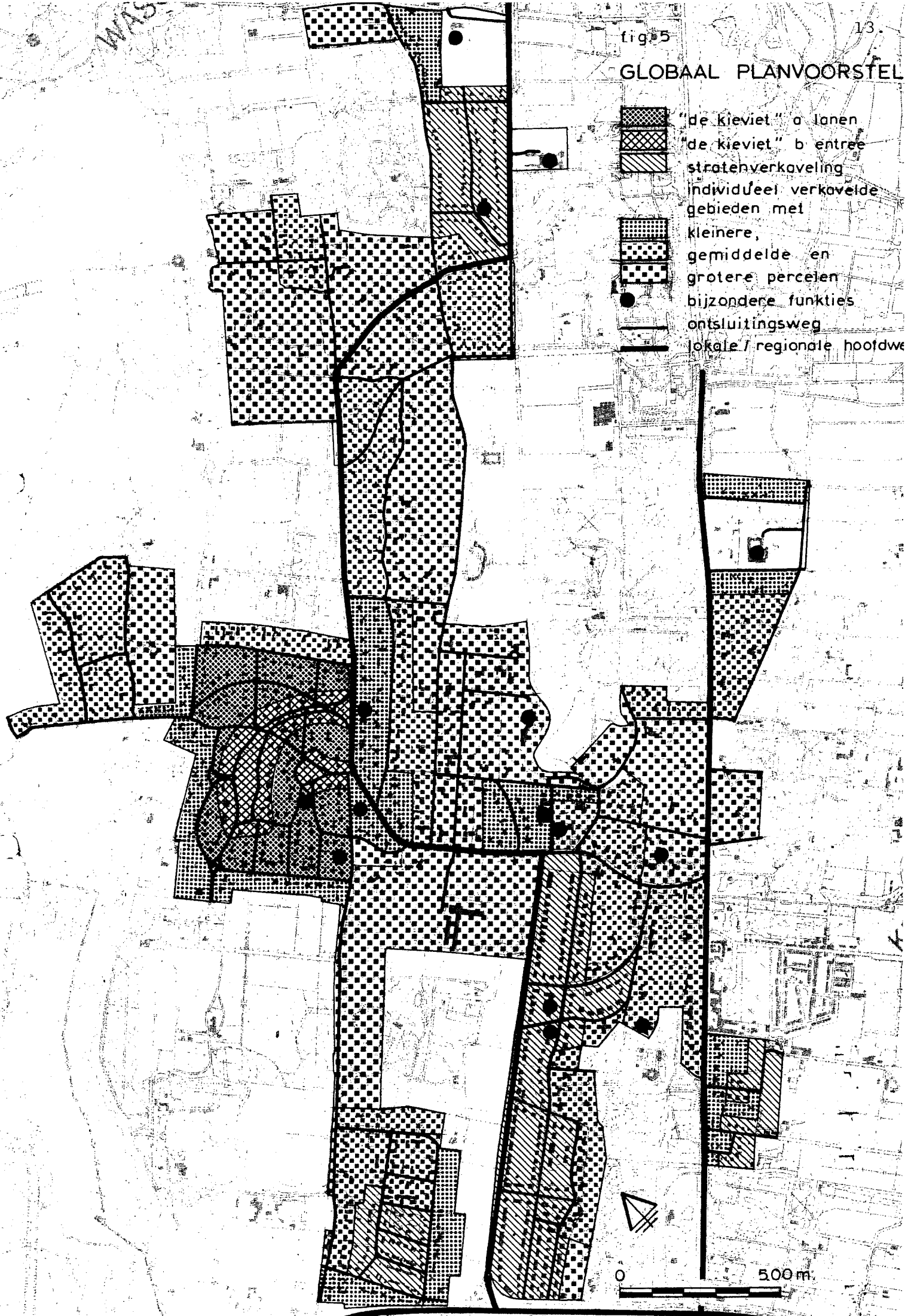
Voorgesteld wordt om de nieuwe regeling af te stemmen op die situatie en wel zodanig dat het alsnog bebouwen van open kavels of stukken grond van royaal formaat mogelijk blijft, maar dat tegelijk het afbreken van een toch al niet ruime villa ten behoeve van twee of meer schralere woningen (al dan niet meer dan één onder-één-kap) niet meer mogelijk is.

Hieronder is in tabel 1 opgenomen welke de nu in de Kieviet toegelaten, welke de meest toegepaste en welke de voorgestelde maten zijn voor de frontbreedte van een woning en de minimum afstand tot de zijdelingse terreinscheiding. Er is, gezien de ontstane situatie, onderscheid gemaakt tussen Kieviet-entree k.e. en Kieviet-lanen k.l. Dit zijn korthedshalve gekozen aanduidingen voor enerzijds Wilhelminaplein, Koninginneweg en Vijverweg, die ruimer van maat en van bebouwing zijn en anderzijds de lanen die iets smaller zijn en waaraan het type twee onder één kap vaker voorkomt (zie ook fig. 5 en de plankaart).

WAS

fig. 5

Globaal Planvoorstel



-  "de kieviet" a lanen
-  "de kieviet" b entree
-  stratenverkaveling
-  individueel verkavelde gebieden met
-  kleinere,
-  gemiddelde en
-  grotere percelen
-  bijzondere functies
-  ontsluitingsweg
-  lokale / regionale hoofdwe



0 500 m.

tabel 1
frontbreedten en kavelbreedten in de Kieviet volgens diverse plannen

		frontbreedte		zijdelingse		kavelbreedte	
		per woning		+ afstanden		= per woning	
		min.	max.	per woning		min.	
				(min) totaal			
vigerende plannen							
alleenstaande woningen							
U.p. 1937	(klasse b)	6 m		+	(2x5) 10 m	=	16 m
	(klasse c)	6½ m		+	(2x7½) 15 m	=	21½m
	(klasse d)	7 m		+	(2x10) 20 m	=	27 m
Villaparken 1958	(klasse M)	-			(2x7½) 15 m		
	(klasse O)	-			(2x10) 20 m		
2 woningen per kap							
U.p. 1937	(klasse b)	6 m		+	5 m	=	11 m
	(klasse c)	6½ m		+	7½m	=	14 m
Villaparken 1958	(klasse M)	-			7½m		
3 woningen per kap							
U.p. 1937	(klasse b)						
	per hoekwoning	6 m		+	8 m	=	14 m
	per tussenwoning	6 m		+	- m	=	6 m
4 woningen per kap							
U.p. 1937	(klasse b)						
	per hoekwoning	6 m		+	12 m	=	18 m
	per tussenwoning	6 m		+	- m	=	6 m
gemiddeld gebouwd							
	alleenstaand	15/16 m		+	21/23 m	=	36/39 m
	2 per kap	8/9 m		+	7/8	=	15/17 m
planvoorstel							
lanen E2 0 kl							
	alleenstaand	7½ m	15 m	+	5	15 m	= 22½m
	2 per kap	7½ m	12½m	+		8 m	= 15½m
entree E2 0 ke							
	alleenstaand	10 m	20 m	+	5	20 m	= 30 m

toelichting:

- de maximum frontbreedte is gegeven om het maximum aan gebouwde straatwand onder de 50 à 60% te houden;
- het verschil tussen 2x de minimale en totale zijdelingse afstand geeft de schuifmogelijkheid aan;
- de kavelbreedte is de som van frontbreedte en zijdelingse afstanden en hoeft dan ook niet apart te worden vastgelegd in de voorschriften;
- E = eengezinswoning, 2 = max. aantal lagen, 0 = open bebouwing, kl en ke = Kieviet-lanen en Kieviet-entree;
- zie verder art. 3 van de voorschriften.

De in de tabel genoemde minimum kavelbreedte is lager dan de gemiddelde kavelbreedte in de Kieviet want als het gemiddelde tevens als minimum wordt aangehouden, zou ongeveer de helft van de percelen "te klein" zijn en niet op die plek op de bestaande wijze bebouwd mogen worden. Er zijn nog twee redenen voor dat verschil: een paar nog lege percelen waarvan de bebouwing gezien de omgeving voor de hand ligt mogen niet en passant het bouwrecht verliezen door een te hoog gesteld minimum; ook zijn de stroken waarbinnen de frontbreedten en zijdelingse afstanden moeten worden berekend op vele plaatsen onderbroken zodat alleen de bestaande en wijde verkaveling voor de hand ligt. Overeenkomstig de beschrijving in 2.3 is op de plankaart aandacht besteed aan de profielen die het meest karakteristiek zijn voor de Kieviet. De diepte van de bebouwingsstrook is overal op 20 m gehouden en aan de stand van villa's aangepast. Zie voor het karakter van de opgenomen profielen de laatste opmerking onder 3.3.

3.3 Stratenverkaveling.

De straatgewijs verkavelde gronden, zoals langs de Wittenburgerweg, Van Calcarlaan, Klingelaan en Schout bij Nacht Doormanlaan zijn over het algemeen weinig ruimer bebouwd dan de voorschriften tot nu toe toelaten. De "verdichtingsdruk" is op deze gebieden niet groot. Van de mogelijkheid om blokken van 4 of 6 gemaakte woningen te bouwen is slechts in enkele gevallen gebruik gemaakt.

Voorgesteld wordt om in het algemeen het type een of twee-onder-één-kap toe te staan (open bebouwing E2 Os) en alleen bij de blokken van meer dan twee woningen de keus te laten tussen twee of meer woningen (gesloten bebouwing E2 Gs). Dit komt er op neer dat het maximaal aantal woonblokken en woningen vrijwel is gefixeerd op het huidige aantal. Op nog open bouwplaatsen mogen maximaal 2 woningen onder één kap worden gebouwd. De strookdiepte is overal op 15 m gesteld. Uitbreiding van een woning achter de bouwstrook is tot een maximum van 3 m mogelijk middels een vrijstelling, met als voorwaarde dat de totale perceeldiepte dit toelaat. Waar een bestaand pand kennelijk voor of achter de doorgaande strook zou komen te staan is aan de bestaande situatie voorrang gegeven en de strook daaraan aangepast. De strooklengte is op de kaart steeds, tenzij door middel van een maat anders aangegeven, aangepast aan zijgevels van bestaande woningen. (Dit laatste geldt ook in de Kieviet). Ten aanzien van garages en andere bijgebouwen is bepaald dat ze niet dichterbij dan 1,20 meter bij het woonhuis mogen staan en niet voor de lijn die langs de achtergevel kan worden getrokken. (Zie voor oppervlakken tabel 3).

Overigens is ten aanzien van de stratenverkaveling in art. 3 aangesloten bij de bestaande voorschriften, mede in overweging nemend dat de natuurhistorische waarden in deze gebieden niet zeer op de voorgrond treden. Op de dwarsdoorsneden voor de wegen door deze gebieden is ook het profiel van de bebouwing aangegeven.

Deze profielen hebben het karakter van een aanduiding. Hoewel in het algemeen de gebouwen niet buiten deze profielen kunnen komen, - hetgeen een gevolg is van de plaats van de bouwstroken en de voorgeschreven goothoogte en dakhelling - is het wel mogelijk dat topgevels en dakvensters erbuiten vallen; in voorkomende gevallen is dat dan ook toegestaan.

3.4 Individuele verkaveling.

Bij de individueel verkavelde gebieden is de bestemming "bos en tuin" (art. 6, 7 en 8) de basisbestemming. Daarin zijn geen bebouwingsstroken of iets dergelijks aangegeven maar symbooltjes * en *-* voor "eengezinshuis toegestaan" (art. 4). Doel en werking daarvan is als volgt.

Doel van de woonwijze is het individuele wonen in een bos of aan de rand ervan. Verreweg de meeste bouwplaatsen zijn al bebouwd en verdichting is strijdig met de woonwijze en met de zorg voor (de natuurlijkheid van) het bosbestand. Door de gehandhaafde dan wel inmiddels ontstane begroeiing tussen de villa's zijn met het oog op de zorg voor de houtopstanden andere bouwplaatsen dan de gebruikte nauwelijks denkbaar. Daarom mag dan ook slechts op de plaats van de bestaande woningen (op de *) een woning worden gebouwd of veranderd die dan in beginsel voor tenminste 75% niet mag worden gebouwd buiten het oppervlak van de bestaande woning en die een maximaal oppervlak mag hebben van 200, 200 resp. 250 m² (afhankelijk van het gebied, zie hieronder). Dit houdt in dat de meeste woningen in "bos en tuin" mogen worden uitgebreid en dat bij afbraak en nieuwbouw enige verschuiving kan optreden zonder echter een nieuw "gat" te hoeven slaan in bos en tuin. Op kennelijk nog open bouwplaatsen mag uiteraard een nieuw pand worden gebouwd, zij het na verantwoording ten opzichte van de bodem en de karakteristieke vegetatie. Voor de "verantwoording" is de volgende juridische figuur gekozen (art. 5): binnen de aangegeven rechthoek mag een woning worden gebouwd of twee woningen onder een kap op een plaats die wordt aangegeven door burgemeester en wethouders. Door deze opstelling is de maximale samenwerking van bouwer en gemeente gewaarborgd en dus ook de zorg voor het natuurlijk gegeven; de gemeente kan bovendien ter wille van de objectiviteit een deskundige op het gebied van de samenhang tussen bodem en vegetatie raadplegen en daarna de belangen afwegen. De onregelmatigheid, die de schijn van willekeur heeft, in de vermelding van 1 dan wel 1 of 2 in de bouwvlekken op de plankaart heeft twee oorzaken: sommige belanghebbenden hadden rechten verkregen door toezeggingen, deals e.d. in het verleden; anderen hadden nog tijdig bouwvergunningen ingediend op grond van nog vigerende plannen. De aldus verkregen rechten zijn gehonoreerd. Ook zijn enkele bouwvlekken geprojecteerd aan de Rijksstraatweg. Van de zijde van Rijkswaterstaat bestaat daartegen ernstig bezwaar in de huidige situatie en dient er rekening mee gehouden te worden dat onder geen voorwaarde uitweg - ontheffing zal worden verleend naar Rijksweg 44, tenzij een parallelweg volgens nader te bepalen afmetingen en ligging is aangelegd na overleg tussen de gemeente en de Rijkswaterstaat. Van de zijde van de gemeente bestaat evenwel grote terughoudendheid ten aanzien van dergelijke parallelwegen.

Zoals reeds opgemerkt laat het individueel verkavelde gebied zich nader als volgt indelen:

1. tamelijk dicht verkaveld (gemiddelde kavelgrootte omstreeks 1200 m²) met sterk gecultiveerde tuinen;
2. iets wijder verkaveld (percelen van gemiddeld 2000 m²), aan de grens van natuurgebied of weiland; aan gevaar van erosie onderhevige resten van natuurlijke vegetatie;
3. wijd verkaveld gebied (gemiddelde perceelsgrootte omstreeks 4000 m²) in natuurgebied, veelal in een gradiëntzone, met duidelijke en/of herstelbare restanten van de natuurlijke vegetatie.

In tabel 2 is aangegeven hoe voor deze onderscheiden gebieden de regeling van nieuwe of te her- of verbouwen woningen is voorgesteld. De diverse maten zijn afgestemd op wat ten aanzien van villa's (V) in het bestemmingsplan Landelijk gebied is vastgesteld. Zowel in het landelijk gebied als in bos en tuin is het totaal aantal bouwplaatsen gefixeerd, maar in het landelijk gebied liggen de bouwplaatsen veel meer gespreid dan in bos en tuin; het is dan ook natuurgebied. Bos en tuin is in principe bewoond gebied en dus mag er ook meer worden gebouwd.

tabel 2

uitgangspunten voor bebouwingsmaten in individueel verkavelde gebieden

gebiedsdeel (zie indeling hierboven)	1	2	3
max. opp.	200 m ²	200 m ²	250 m ²
max. goothoogte	6½ m	6½ m	6½ m
zijdelingse afstanden			
totaal	15 m	20 m	50 m
min.	5 m	5 m	10 m
frontbreedte min. à max.	7½ à 12½ m	10 à 20 m	10 à 20 m
(min. kavelbreedte	22½ m	30 m	60 m)

- de plaats van woningen, bijgebouwen en andere bouwwerken ware te verantwoorden ten opzichte van het natuurlijk gegeven
 - op enkele plaatsen lag een recht op twee woningen onder een kap. Hoewel dit niet zo zeer "individueel wonen" is, is de bouwwijze wel toegestaan, zie op de kaart de tabellen behorende bij de artt. 4 en 5.
 - bij nieuw te bouwen woningen is een bouwvlek aangegeven (art. 5) met afstanden tot de zijdelingse terreinscheiding van resp. 5, 5 en 10 m, waarbinnen de plaats nader wordt aangewezen.
- Voor sommige bouwvlekken is de minimum afstand tot de zijdelingse terreinscheiding op de kaart afzonderlijk geregeld.

tabel 3
bijgebouwen en andere bouwwerken

soort ver- kaveling	gemidd.ka- velgrootte	maximum oppervlak bijgebouwen (o.a. carport			maximum oppervlak voor andere bouw- werken (o.a. zwem- baden)	
		aantal	direct	via vrij- stelling	direct	via vrij- stelling
straatver- kaveling	500	2	30 m2	48 m2-10%	20 m2	50 m2-6%
Kieviet- lanen	800	2	30 m2	48 m2- 8%	20 m2	50 m2-6%
Kieviet- entree	1400	2	30 m2	48 m2- 8%	20 m2	65 m2-6%
bos en tuin 1	1200	2	48 m2	64 m2- 3%	50 m2	65 m2-6%
bos en tuin 2	2000	2	48 m2	64 m2- 3%	50 m2	65 m2-4%
bos en tuin 3	4000	2	48 m2	64 m2- 3%	50 m2	65 m2-2%
- de gemiddelde kavelgrootte is globaal en slechts ter bepaling van de gedachten aangegeven - "direct" wil zeggen: bouwvergunning kan zonder vrijstelling worden verleend - "via vrijstelling" wil zeggen: verkrijgen van bouwvergunning is middels een % afhankelijk van de totale kavelgrootte en in bos en tuin 1, 2 en 3 bovendien afhankelijk van een verantwoording ten opzichte van het natuurlijk gegeven door burgemeester en wethouders						

De bestemming van de bestaande eengezinshuizen in "bos en tuin" houdt ook in dat splitsing van een villa in twee of meerdere appartementen niet is toegestaan. Splitsing en verbouw tot appartementen heeft namelijk onvermijdelijk het effect van "uit-holling" van het bos: meer betreding, meer auto's en meer verharding; dit is strijdig zowel met de bestemming bos als met de bestemming individueel wonen.

Tabel 3 geeft aan wat in alle woongebieden aan bijgebouwen en andere bouwwerken (muren, hekken, pergola's, kippenrennen e.d.) mag worden gebouwd. In art. 23 worden de zaken genoemd waarvoor een aanlegvergunning is vereist, zoals tennisbanen, terrassen en dergelijke.

In de artikelen 6, 7 en 8 wordt de "basis-bestemming" bos en tuin geregeld. De belangrijkste verschillen zijn gelegen in de mogelijke ingrepen in het natuurlijk gegeven, zoals het bouwen van bijgebouwen en het graven en kappen. Het is duidelijk dat het bestemmingsplan hier in de marge van haar reikwijdte opereert. Maar het unieke en kwetsbare van het woonkarakter in de gradiëntsituatie is aanleiding tot de gekozen regeling, te meer gezien de indicatie in de richting van enig uitproberen van de wettelijke mogelijkheden tijdens het informatieve voorgesprek met de Provinciale Planologische Dienst over het plangebied.

In de individueel verkavelde gebieden is ook vier maal de bestemming "meergezinshuis" (art. 9) gegeven, n.l. aan de service-flats Stoephout, Schouwenburg, Zomerland en de toekomstige flats aan de Zanderijvaart. De opzet van de regeling is er op gericht de hoge bebouwing in uitbreiding te beperken maar ten aanzien van bijgebouwen nog enige ruimte te geven. Bij deze flats is ook steeds een dienstwoning toegestaan.

3.5 Wijkvoorzieningen.

Onder wijkvoorzieningen worden hier samengevat de voorzieningen voor verkeer, paden en openbaar groen en functies als postkantoor, kerk en school.

Over verkeersinfrastructuur kan in de toelichting van dit specifieke woongebied met weinig worden volstaan. De meeste woningen zijn gelegen aan een "ontsluitingsweg". Deze wegen vormen een onregelmatig net, in de individueel verkavelde gebieden wijder dan elders, en zijn heel rustige wegen voor bewoners en het verkeer dat bewoning oproept.

De bestemming "ontsluitingsverkeer" (art. 10) omvat alle openbare ruimte die niet persé park of water is. Dit houdt in dat specifieke voet-, fiets- of ruiterspaden niet apart behoeven te worden bestemd en dat voor nieuw aan te leggen paden zonder wijziging van het plan een plaats kan worden gezocht binnen deze bestemming. In de voorschriften kan nauwelijks een onderscheid worden gemaakt tussen het gebruik van gronden als ontsluitingsweg resp. als lokale en regionale hoofdweg (zie onder 3.6), omdat voor het regelen van de verkeersintensiteit het bestemmingsplan niet het geschikte instrument is, maar veeleer de wegenverkeerswetgeving. Toch is gekozen voor een aparte bestemming. Daarmee wordt duidelijk gemaakt waar het lokale en regionale verkeer zich dient te bewegen (en vooral waar het zich niet dient te bewegen!) zolang door hogere overheden - om welke reden dan ook - niet kan worden tegemoetgekomen aan het verlangen van de gemeente Wassenaar om zodanige maatregelen te treffen, dat al het regionale verkeer buiten de bebouwde kom kan worden geleid.

De bestemmingen openbaar groen en water (art. 11 en 12) spreken voor zichzelf. In de bestemming openbaar groen is de aanleg van voet-, fiets- en ruiterspaden mogelijk. Het apart bestemmen van het water vindt allereerst zijn rede in de onmisbaarheid van het water uit het oogpunt van waterhuishouding en voorts ook daarin dat de waterloop in de Kieviet deel uitmaakt van het historische Kaswetering-tracee en die bij het Rijnlands Lyceum van het historische Zijlwetering-tracée.

In de bestemming water is de bouw van bruggetjes mogelijk. Een apart artikel (13) regelt het gebruik en de bebouwing voor respectievelijk garagebedrijf, kerk, postkantoor, nutsvoorzieningen (transformatorhuis e.d.) en scholen. Het principe van de regeling is voor de gebouwen een redelijke uitbreiding dan wel verandering mogelijk te houden omdat de betreffende voorzieningen bepaald nodig zijn en blijven.

Wat winkels betreft moet worden gesteld dat die bepaald schaars zijn. Weliswaar zijn er een paar net over de plangrens, namelijk in het Wavopark en in Kerkehout; ook zijn er dagwinkels gekomen in de woongebouwen Schouwenburgh en Zomerland, maar in een dun bewoond maar uitgestrekt gebied als de villawijken zal dat op den duur toch niet bevredigend zijn. De service van het huis aan huis bezorgen neemt sterk af, evenals van het thuisbrengen van bestellingen.

Daarbij komt dat de mobiliteit van vele bewoners wordt beperkt door toeneming van de leeftijd. Daarom zal in de toekomst wellicht planwijziging nodig zijn om in een acuut geworden behoefte te voorzien.

3.6 Overige bestemmingen.

Enkele functies en activiteiten zoals (zie fig. 6) het Rijnlands Lyceum, enkele horecabedrijven, enige sportaccommodaties een manege en dergelijke hebben een functie die uitgaat boven het belang van de wijk maar ze zijn niet direct strijdig met het karakter. Ze worden dan ook, inclusief de inmiddels toegestane uitbreidingen, wel als zodanig bestemd (art. 14). Ook de Ursulakliniek ligt in de villawijken en wordt als kliniek bestemd.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, door middel waarvan een uitbreiding van de kliniek over de Eikenlaan mogelijk wordt en tevens een oplossing van het parkeren op eigen terrein. Er zijn enkele wegen die behalve dat zij een ontsluitingsfunctie hebben ook locale en regionale functies hebben (art. 15), te weten de Prinsenvweg-Backershagenlaan, Papegaaienlaan, Groot Haesebroekseweg, Stoeplaan, Wittenburgerweg en de Rijksweg (net buiten het plangebied ligt de Landscheidingsweg in deze categorie). Alleen op deze wegen komt verkeer voor dat ten opzichte van de villawijken doorgaand is en ook alleen deze wegen worden door maatvoering en dergelijke daarvoor bestemd. Voor de verhouding tussen de bestemmingen ontsluitingsverkeer en lokale en regionale hoofdwegen wordt verwezen naar het gestelde onder 3.5. Op de plankaart zijn bij wijze van aanduiding de belangrijkste profielen opgenomen. Deze profielen zijn niet bindend.

Vermeld, maar niet geregeld, wordt het feit dat het verkeer voor Meijndel zich een weg zoekt door de Kieviet. Dit in feite wijkvreemde verkeer is op drukke dagen een last voor deze wijk waarvoor thans geen oplossing voorhanden is.

De begraafplaats bij de goede Herderkerk is apart bestemd (art. 16) vanwege de speciale eisen die de wet op de lijkbezorging aan een begraafplaats stelt.

WAS

toekomstig wg - Zanderijvaart

sp - sportfondsenbad

sp - schoolsportvelden

fig 6

DIVERSE FUNKTIES

- wg woongebouw
- s school
- k kerk
- sp sport
- ms medisch - sociale zorg
- hc horeca
- transportleiding
- persleiding t.p.
- aardolieleiding t.a.
- waterleiding w.l.

MS-bejaardenoord en verpleeghuis Rozebottel

s - maxaschool

60 m.

deling max. bouwhoogte 1.20

waterwingebied resp. II

inwegtunnel met beperkingen t.a.v. bouwhoogte

p postkantoor

b benzineverkooppunt

ms-neurologische kliniek Ursula

ms-kinderhuis de Sonnenburgh

wg-Zomerland

hc-Oud Wassenaar

sp-maneg

sp-tennispark

100 m.

k-N.H.kerk

hc-de Kieviet

s-basissschool

s-kleuterschool

s-kleuterschool

s-basissschool

t.p.

k-R.K.kerk

k-N.H.wijkcentrum

wg-Schouwenburgh

wg-Stoephout

s-basissschool

k-Geref.kerk

s-kleuterschool

ms-verpleeghuis Sonnehoeck

125 m.

N.A.M.terrein

hc-koffiehuus

hc-Java

0

500 m.

Dat het gehele gebied ook waterwingebied is met meer of minder ernstige restricties voor het gebruik van gronden en opstallen (waterwingebied I, II en III), springt weliswaar niet in het oog, maar is wèl stringent geregeld in de provinciale verordening bescherming waterwingebieden zuid-Holland. speciale voorschriften ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater zijn in het plan niet opgenomen, omdat daarmee een dubbele met de provinciale verordening zou ontstaan. Op de gronden waar gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de waterwinning moeten kunnen worden opgericht is mede de bestemming waterwingebied gelegd (art. 19). Dat het plangebied doorsneden is met een aantal grotere transportleidingen en dat er ook olie wordt gewonnen springt evenmin in het oog, maar moet wel worden geregeld (art. 18 en 20).

Tenslotte moet worden vermeld, zie ook fig. 6, dat vrijwel het gehele plangebied ligt onder de hellingen van de vliegfunnel van het vliegveld Valkenburg. Door de afstanden tot het vliegveld komt de vastgestelde bouwhoogtebeperking echter nergens in strijd met de toegelaten bouwhoogten in het plangebied en het is dan ook niet nodig deze bouwhoogtebeperking in het plan op te nemen.

4. Financiële aspecten.

Vrijwel alle bestemmingen in het plangebied zijn al gerealiseerd of zullen worden gerealiseerd door particulieren.

Wel moeten nog enkele stukjes weg of pad worden aangelegd, n.l. bij de Groen van Prinstererlaan en het laantje van duinauwe. Voet-, fiets- en ruiterspaden zijn in veel gevallen onderdeel van het tracée voor ontsluitingsverkeer dan wel van openbaar groen; de kosten daarvan zijn niet aan te merken als plankosten.

5. Overleg en procedure.

Het verslag van het officieel verplichte en het informele overleg over dit bestemmingsplan-in-ontwerp is dermate omvangrijk in vergelijking tot de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting dat het in een apart deel is gebundeld. De indeling daarvan is:

- 5.1 Inleiding (voornamelijk over de procedure)
- 5.2 Verslag van de informatie- en discussiebijeenkomst op dinsdag 16 november 1976
- 5.3 Ingekomen brieven met commentaar daarop van burgemeester en wethouders.
(De briefschrijvers hebben ook individueel antwoord op hun schrijven van burgemeester en wethouders ontvangen).

De belangrijkste veranderingen, die als resultaat van de inspraak tot stand zijn gekomen zijn de volgende:

- de maten van de profielen op blad Noord zijn in overeenstemming gebracht met de bestaande toestand
- op een aantal plaatsen is een bouwvlek (art. 5) vervangen door een ster (art. 4) in verband met het inmiddels verlenen van een bouwvergunning op grond nog van het oude plan;
op andere plaatsen is een verandering andersom aangebracht omdat de bouwvergunning nog niet was verleend; op enkele plaatsen is een bouwvlek aangepast aan recente gegevens;
- op de hoek Nachtegaallaan-Konijnenlaan-westzijde is een bouwvlek verwijderd; langs de Hazelaan is een bouwvlek door twee vervangen; bij de Groen van Prinstererlaan-noord is een bouwvlek toegevoegd;
- langs de Prins Frederiklaan zijn bouwvlekken verkleind overeenkomstig het nog vigerende plan en is een toegangspad tot aan de plangrens opgenomen overeenkomstig het plan landelijk gebied;
- het sportfondsenbad heeft een uitgebreider bouwmogelijkheid gekregen, de aansluitende bouwmogelijkheid voor meergezinshuis is iets beperkt;
- wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor de manege aan de Groen van Prinstererlaan ten behoeve van en villa en voor de Eikenlaan en aangrenzende gronden ten behoeve van de uitbreiding van de Ursulakliniek;
- de regeling van de bouw van bijgebouwen in bos en tuin is vereenvoudigd;
- het mogen uitbreiden van 15% van niet bestemde gebouwen, het zogenaamde overgangsrecht, is ook voor niet bestemde woningen van toepassing gemaakt.

Tal van kleinere wijzigingen blijken uit de commentaren op de brieven of zijn ambtshalve opgenomen.

VERKLARING

BESTEMMINGEN

PAR WONEN

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders der gemeente WASSENAAR.

Id. 29-7 1986, No. —

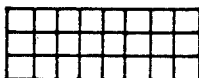
Mij bekend,

De Secretaris van Wassenaar.

tabel behorende bij art.5 (plaats nader aan te duiden binnen de bouwvlek)

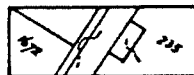
AANDUIDING	OMSCHRIJVING	SAMEN MET ARTIKEL	MAX. AANTAL AANEEN	VOORGEVEL BREEDTE PER WONING		FRONT BREEDTE MAX.	afstand tot zijdel.terr. scheiding per woning		MAX.OPP. PER WONING	MAX. GOOT/ BOUW HOOGTE
				MIN.	MAX.		min per zijde	min totaal		
ART.5 	EENGEZINSHUIS	8 of 17	1	10	20	20	10	—	250 m ²	6.5 12

ART.8



bos en tuin 3

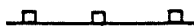
AANDUIDINGEN



BESTAANDE BEBOUWING EN KAD.
INDELING



GRENS VAN HET PLAN



GRENS VAN DE WIJZIGING

10

MATEN AANGEDUID IN METERS

GEMEENTE WASSENAAR AFDELING RO

TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

art.24 lid3

T.B.V. EENGEZINSWONING
GROEN VAN PRINSTERERLAAN

ter inzage

goedgekeurd

SCHAAL

GETEKEND

27.6.86 db

BLAD

BEHOORT BIJ
TEK. P_723

vastgesteld

onherroepelijk

GEWIJZ.

1

FORM.
A1

Nr. P_724

TOELICHTING OP TWEEDE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

Onderwerp:

Tweede herziening bestemmings-
plan Villawijken.

Raad: 17 JUNI 1985

A A N

d e R A A DINLEIDING.

Met het Koninklijk Besluit van 21 december 1983 heeft het bestemmingsplan Villawijken van 1977 rechtskracht gekregen. Dit betekent o.m. dat opnieuw voor een groot deel van onze gemeente bouwplannen, die in overeenstemming zijn met het goedgekeurde plan, zonder toepassing van de zogenaamde artikel 19-procedure, kunnen worden afgewikkeld.

De beslissingen van de Kroon en van Gedeputeerde Staten over het bestemmingsplan maken op enkele onderdelen een herziening van het bestemmingsplan nodig. Deze herziening (de tweede) wordt in dit stuk aan de orde gesteld.

Eerst willen wij in het kort de geschiedenis van het plan tot nu toe schetsen:

- 15 augustus 1977 vaststelling door uw raad;
- 7 november 1978 gedeeltelijke goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (hierna te noemen: GS);
- 21 december 1983 KB waarbij het plan uiteindelijk door de Kroon - wederom gedeeltelijk - werd goedgekeurd en rechtskracht kreeg;
- 15 augustus 1983 herziening van enkele voorschriften van het plan door uw raad vastgesteld (eerste herziening);
- 21 augustus 1984 goedkeuring van deze herziening door GS;
- 24 december 1984 tot en met 23 januari 1985 terinzageligging goedgekeurde herziening. Bij telefonische informatie bij de Raad van State is gebleken dat geen beroep is ingesteld bij de Kroon, zodat de herziening rechtskracht heeft en overeenkomstig artikel 31 Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd.

De tweede herziening, die thans aan de orde is, is een aanpassing van het op 15 augustus 1977 vastgestelde plan. Deze aanpassing is noodzakelijk naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring door zowel GS als door de Kroon aan enkele onderdelen van de kaart en de voorschriften. Een zodanige herziening wordt door artikel 30 Wet op de ruimtelijke ordening binnen één jaar na de toezending van het KB voorgeschreven. De datum van deze toezending is in dit geval 11 januari 1984. Omdat op 11 januari j.l. nog geen herziening gereed was om door uw raad te kunnen worden vastgesteld hebben wij GS op grond van het derde lid van genoemd artikel 30 verzocht om de termijn met zes maanden - tot 11 juli a.s. - te willen verlengen. GS hebben hierin toegestemd.

TE HERZIENE ONDERDELEN.

Na de passage van het bestemmingsplan Villawijken bij GS en de Kroon moeten de volgende onderdelen worden herzien:

1. Profiel Jagerslaan.

Aan de Jagerslaan en de daaraan grenzende groenstroken werd goedkeuring onthouden naar aanleiding van een bij de Kroon ingesteld beroep.

In dat beroep werd gewezen op de mogelijkheid, die het bestemmingsplan biedt om de hoofdrijbaan, die thans zo'n 4 meter breed is, te verbreden tot 7 à 10 meter. Enerzijds kon dit omdat er op de Jagerslaan geen bindend dwarsprofiel ligt, dat de maximaal toelaatbare breedte van de verharde rijstrook aangeeft. Anderzijds omdat, in aanvulling op voornoemd gemis, in de aangrenzende groenstroken voet-, fiets- en ruiterspaden kunnen worden aangelegd, zodat daarvoor geen beslag op de verkeersbestemming van de Jagerslaan hoeft te worden gelegd. Gevreesd werd voor een ongewenste verhoging van de verkeersintensiteit bij een eventuele verbreding van de rijbaan. Gemeente en GS hebben het steeds niet nodig gevonden om op de Jagerslaan een dwarsprofiel te leggen, als door de betreffende appellante gevraagd. Dit standpunt is verlaten in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State, waarop de ingestelde beroepen mondeling konden worden toegelicht. Bij de beoordeling van het ingestelde beroep door de Kroon, waarbij het beroep gegrond werd bevonden, heeft de veranderde houding van gemeente en GS een rol gespeeld. In bijgaand ontwerp-besluit zijn, gevolggend aan de Kroonbeslissing, Jagerslaan en groenstroken op de wijze als vóór de onthouding van goedkeuring bestemd onder toevoeging van het gewenste dwarsprofiel, waarop de verharde rijbaan is gebonden aan de huidige breedte.

2. Bouwmogelijkheden Duinlustweg, Hazelaan en Laantje van Duinauwe.

Aan een aantal bouwmogelijkheden (woningen) aan de Duinlustweg (4), de Hazelaan (2) en het Laantje van Duinauwe (1) werd door GS goedkeuring onthouden met het oog op het speciale belang dat de betreffende gronden volgens dat college hebben voor de waterwinning. Dit belang maakt, aldus GS, een bijzondere bescherming nodig, die dus kennelijk hier moet uitgaan boven de bescherming die de provinciale verordening bescherming waterwingebieden aan dit belang zou moeten kunnen bieden.

In beroep, onder andere ingesteld door uw raad, onderschrijft de Kroon het waterwinbelang. Daarboven heeft de Kroon ook nog enkele planologische bedenkingen, zoals a) de aantasting die woningbouw zal teweegbrengen aan het betrekkelijk ongerepte duingebied (waarin zij overigens de aanleg van een golfbaan wel acceptabel vindt) en b) de aanzet die de genoemde woningbouw zal gaan vormen voor de, aldus de Kroon, ongewenste verdichting van dit gedeelte van Wassenaar. Ten slotte zegt de Kroon nog dat niet is gebleken van een dringende noodzaak om de in het geding zijnde plangedeelte te bebouwen met woningen voor eigen gebruik door de grondeigenaren of in het belang van de volkshuisvesting.

Wij merken hierbij op dat het gaat om reeds vóór het bestemmingsplan Villawijken bestaande bouwmogelijkheden. In bijgaand ontwerp-besluit zijn, gevolggend aan de uitspraken van GS en van de Kroon de bouwpercelen aan de Duinlustweg bestemd voor waterwingebied en golf-sport en de bouwpercelen aan Hazelaan en Laantje van Duinauwe voor waterwingebied en bos en tuin 3 (zonder bouwmogelijkheid).

3. Garage bij woning Duinvoetlaan.

Aan een (woning)bouwperceel aan de Duinvoetlaan werd door GS goedkeuring onthouden omdat het plan het onmogelijk maakt om aan het reeds bestaande huis een garage aan te bouwen op reeds bestaande fundamenteën.

In het bijgaande ontwerp-besluit is de aanbouw mogelijk gemaakt via een speciaal daartoe op de kaart aangebracht bouwperceeltje. Op dat perceeltje kan dan op grond van een aanvulling op de vrijstellingsbevoegdheid, zoals geregeld in artikel 6, tweede lid, sub c van de voorschriften een aangebouwde garage worden gerealiseerd. Voorts is het (woning)bouwperceel weer bestemd op de wijze als vóór de onthouding van goedkeuring.

4. Artsenpraktijk woning Waldeck Pyrmontlaan.

Aan een (woning)bouwperceel aan de Waldeck Pyrmontlaan werd door GS goedkeuring onthouden omdat er volgens de in het plan opgenomen maten geen artspraktijkruimte kon worden aangebouwd. In het bijgaande ontwerp-besluit is een zodanige aanbouw mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsbevoegdheid zoals geregeld in artikel 4, tweede lid, sub a van de voorschriften. Op grond daarvan kan vrijstelling worden verleend van de toelaatbare frontbreedte van het eengezinshuis van maximaal 12.50 meter tot maximaal 16.50 meter. Voorts is het (woning)bouwperceel weer bestemd op de wijze als vóór de onthouding van goedkeuring.

5. Tennisluchthal.

GS onthielden goedkeuring aan artikel 14, derde lid, sub f, van de voorschriften.

Dit voorschrift maakt de bouw van een tennisluchthal mogelijk in de omgeving van het park Oud Wassenaar. Zo'n hal zal, aldus GS, de fraaie omgeving van dit park op ontoelaatbare wijze aantasten. Door middel van bijgaand ontwerp-besluit is dit voorschrift en de aanduiding "grens waarbinnen burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen ten behoeve van een luchthal in de periode tussen 1 oktober en 1 april (zie art. 14, lid 3, sub f)" in het kaartrenvooi geschrapt.

6. Percelen Duinlustweg (golfsport).

Bij hun beslissing omtrent de ad 2 genoemde vier bouwpercelen aan de Duinlustweg onthielden GS tevens goedkeuring aan de bestemming golfsport, waarbinnen die percelen liggen. Tegelijkertijd werd aan het daarop betrekking hebbende artikel 17 van de voorschriften goedkeuring onthouden. Omdat in de procedure is gebleken dat GS met het oog op de waterwinning geen bezwaar meer tegen golfsport hadden en omdat de Kroon ook geen bedenkingen had in die of andere richting, heeft deze laatste aan die bestemming alsnog goedkeuring verleend. Deze verlening van goedkeuring betreft enkele onderdelen van artikel 17.

Niet goedgekeurd blijven die gedeelten van artikel 17, die de niet goedgekeurde woningbouw beogen.

Door middel van bijgaand ontwerp-besluit worden de bovenbedoelde onderdelen uit artikel 17 geschrapt.

7. Aanlegvergunningenstelsel.

GS onthielden goedkeuring aan artikel 22, eerste lid, sub b, van de voorschriften.

Dit voorschrift betreft een vereiste van een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden, die wijziging van de waterhuishouding beogen of tengevolge hebben. GS vinden deze bepaling enerzijds te vaag omdat de werken of werkzaamheden niet nader worden aangeduid.

Anderzijds is de regeling in het plan niet doelmatig omdat de mogelijkheid bestaat, dat het waterpeil in het plangebied kan wijzigen door de uitvoering van werken en/of werkzaamheden buiten het gebied en waarvoor geen aanlegvergunning is vereist. Voorts gaat de eis tot aanlegvergunning te ver omdat die mede invloed heeft op het waterpeil buiten het plangebied zonder dat de noodzaak daarvoor vaststaat. Kortom een dergelijke regeling is alleen maar mogelijk in een gebied dat een waterstaatkundige eenheid vormt, die geheel binnen het plangebied valt. GS lopen met deze beslissing geheel in de pas met de in die tijd ter zake ontstane Kroonjurisprudentie. Door middel van bijgaand ontwerp-besluit wordt dit voorschrift geschrapt.

NADERE TOELICHTING.

Alleen de hierboven vermelde onderdelen 3 en 4 behoeven naar onze mening nog een nader toelichting. Hier worden in twee ogenschijnlijk gelijke gevallen verschillende oplossingen geboden. In het ene geval (ad 3) een wijziging van de regeling van de bijgebouwen en in het andere geval (ad 4) een aanpassing van de frontbreedte voor een eengezinshuis.

De verklaring hiervoor is als volgt.

In het geval van het eengezinshuis aan de Duinvoetlaan (ad 3) gaat het om de bouw van een aangebouwde garage op een plek die het bestemmingsplan eerst niet toestond. Het geschil ligt niet in de vraag of er wel of geen garage mag komen, maar waar deze moet komen. In dit geval dus aangebouwd aan het eengezinshuis.

Aan de Waldeck Pyrmontkade ligt de zaak geheel anders. Daar is reeds een aangebouwde garage in één bouwlaag, die zou moeten kunnen worden omgebouwd en uitgebreid tot een artspraktijkruimte, behorende tot het eengezinshuis.

Bedoelde uitbreiding in één bouwlaag is overigens inmiddels gerealiseerd. Hiertoe werd op 28 mei 1979 bouwvergunning verleend. De regeling van de vrijstelling waardoor één en ander plantechisch mogelijk wordt gemaakt is daar op afgestemd.

In verband met het corrigerende en verplichte karakter van deze planherziening, die in feite niets anders is dan het voldoen aan een opdracht van GS en de Kroon, waarvan niet mag worden afgeweken, heeft het verplichte overleg ex artikel 8 Besluit op de ruimtelijke ordening zich beperkt tot alleen de provinciale planologische commissie.

Gelet op het karakter van de planherziening is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

Het karakter van de planherziening is eveneens aanleiding tot het niet houden van een gebruikelijke inspraakprocedure, die zoals bekend wettelijk ook niet verplicht is.

Op 6 februari 1985 ging de commissie ruimtelijke ordening en openbare werken akkoord met de voorgestelde planherziening.

De herziening heeft vervolgens van 25 maart t/m 24 april 1985 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid binnen die periode bezwaren in te dienen is door niemand gebruik gemaakt.

VOORSTEL.

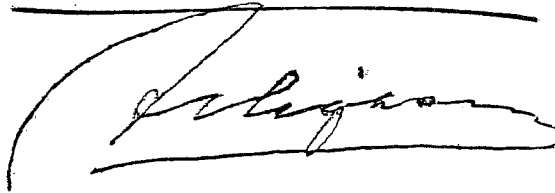
Wij stellen u voor om de herziening van het bestemmingsplan Villawijken vast te stellen en daartoe het hierbij in ontwerp bijgevoegde besluit te nemen.

De commissie ruimtelijke ordening en openbare werken kan zich met het voorstel verenigen.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van WASSENAAR,



, Burgemeester



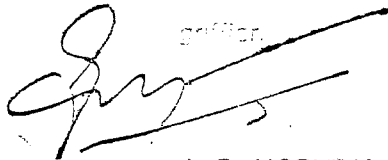
, Secretaris

Goedgekeurd krachtens artikel 20 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

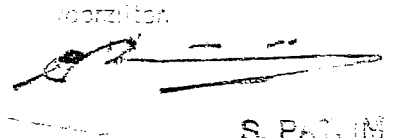
Nr. B 23684

De-Gravenhage, 15 OKT. 1935

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,



J. P. HOPMAN



S. P. J. N.

De RAAD der gemeente WASSENAAR;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 1985, bijlage no. 103;

gelat op het van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 7 november 1978, nr. B 27092/1, het Koninklijk besluit van 21 december 1983, no. 33 en de Wet op de ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

vast te stellen de tweede herziening van het bestemmingsplan Villawijken:

- I. de plankaart wordt herzien overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen nrs. P 602 tot en met P 609;
- II. de volgende voorschriften worden herzien:
 - artikel 1, tweede lid wordt vervangen door:

"2. de kaart
de bij het besluit tot vaststelling van het plan alsmede tot vaststelling van de tweede herziening van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening, respectievelijk nr. 1474501, bestaande uit twee bladen en de nrs. P 602 tot en met P 609."
 - artikel 4, tweede lid wordt aangevuld met een nieuw sub a¹ luidende:

"a1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van de in sub a opgesloten maximaal toelaatbare frontbreedte van eengezinshuizen van 12.50 meter tot maximaal 16.50 meter, ten behoeve van het aanbouwen van een artsenpraktijkruimte in één bouwlaag aan het met  aangeduide eengezinshuis."
 - artikel 6, tweede lid, sub c wordt uitgebreid met:

"Voorts zijn zij bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde sub a en sub b.1. ten behoeve van een aan het eengezinshuis aangebouwde garage op het met ~~te~~ aangeduide bouwperceel, waarbij de maten ten aanzien van bijgebouwen in dit artikel van overeenkomstige toepassing zijn."
 - artikel 14, derde lid, sub f: vervalt.

Hierdoor worden sub g, h en i verletterd tot sub f, g en h. Dit heeft weer tot gevolg dat de verwijzing in het oude sub h naar het oude sub g wordt herzien in een verwijzing naar het nieuwe sub f.
 - artikel 17:

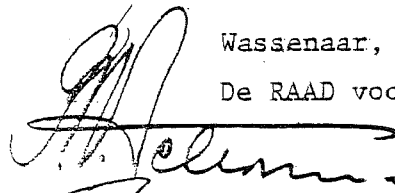
uit het eerste lid worden geschrapt de zinsneden: "onverminderd het bepaalde in artikel 5" en "en de bij de in artikel 5 genoemde eengezinshuizen behorende bijgebouwen en andere bouwwerken."

uit het tweede lid: wordt uit de aanhef geschrapt: "onverminderd het bepaalde in artikel 5", wordt sub a geheel geschrapt en worden aanhef en sub b samengevoegd tot één ongedeeld tweede lid.

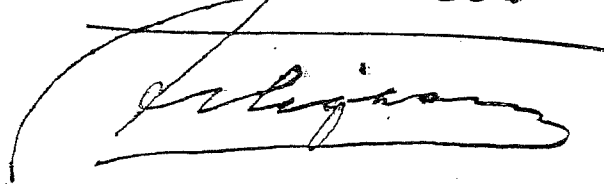
- artikel 22, eerste lid, sub b: vervalt.
Hierdoor worden sub c tot en met l verletterd tot sub b tot en met k.

Wassenaar, 17 juni 1985.

De RAAD voornoemd,



, Voorzitter



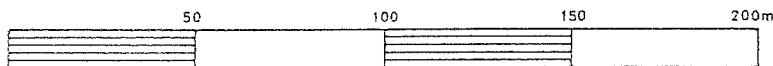
, Secretaris

Goedgekeurd krachtens artikel 20 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

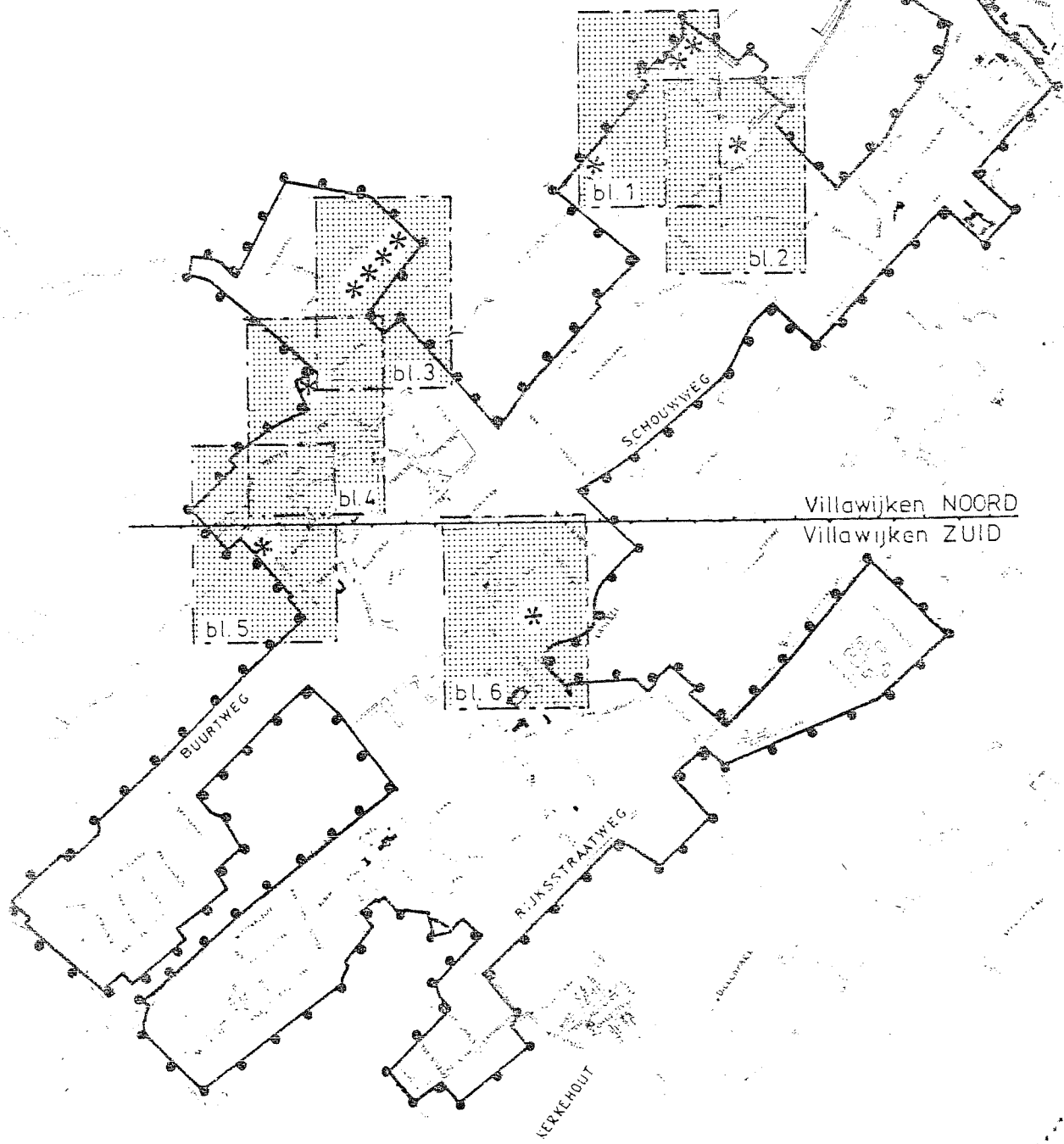
Nr. B 24004

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
griffier, voorzitter,



MELLEDELL



grens van het bestemmingsplan Villawijken

bladindeling met de herzieningen (*)

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

BIJ BESLUIT dd. 17 JUNI 1985 nr. 130

de voorzitter

de secretaris

[Handwritten signatures]

2^e HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage:

goedgekeurd:

SCHAAL

GETEKEND

30.1.'85

BLAD

overzicht

25-3-7m 24-4-1985

vastgesteld:
17.6.1985

onherroepelijk:

1 : 20000

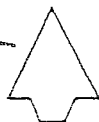
GEWIJZ.

1

2

FORM.
A1

Nr. P 608



Goedgekeurd krachtens artikel 28... van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

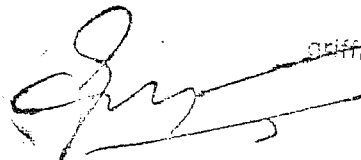
Nr. B 24684...

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

voorzitter,



J. P. HOFMAN



S. PATIJN

VERKLARING

BESTEMMINGEN

PAR. WONEN

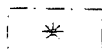
ART. 4	AANDUIDING	OMSCHRIJVING	SAMEN MET ARTIKEL	MAX. AANTAL AANZEN	VOORGEVEL BREEDTE PER WONING		FRONT BREEDTE MAX.	afstand tot zijden ten scheiding per woning		MAX. OPP. PER WONING	MAX. GOOT- BOUW- HOOGTE
					MIN	MAX.		min. per zijde	max. totaal		
		EENGEZINSHUIS	6	1	7,5	12,5	12,5	5	15	200 m ²	6,5

ART. 6 BOS EN TUIN 1

ART. 8 BOS EN TUIN 3



OVERSCHRIJDING MAX. FRONT-
BREEDTE TOT MAX. 16,50 m TOEL-
GESTAAN ZIE ART. 4, LID 2 ONDER d¹



AANGEBOUWDE GARAGE TOEL-
GESTAAN ZIE ART. 6, LID 2 ONDER c

PAR. WILKVOORZIENINGEN

ART. 10 ONTSLUITINGSVERKEER

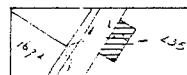
ART. 11 OPENBAAR GROEN

PAR. OVERIGE BESTEMMINGEN

ART. 12 LOKALE EN REGIONALE FUNCTIES

ART. 13 NATUURGEBIED MET GOLFSPOORT

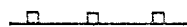
AANDUIDINGEN



BESTAANDE BEBOUWING EN KAD.
INDELING



GRENS VAN HET PLAN



GRENS VAN DE HERZIENING

5 8 7 5

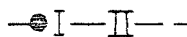
MATEN AANGEDUID IN METERS



VERWIJZING NAAR WEGPROFIEL

RW / FF

RIJWEG / FIETSPAD



GRENS WATERWINGEBIED

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

BIJ BESLUIT dd 17 JUNI 1985

nr. 130

de voorzitter

de secretaris

2^e HERZIENING VAN HET

BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage

goedgekeurd

SCHAAL

GETEKEND

4_2_85 DB

BLAD

0

25_3_85 m 24_4_1985

vastgesteld
17_6_1985

onherroepelijk

GEWIJZ.

1 2_4_85 DB
2

FORM
A1

Nr. P 609

Goedgekeurd krachtens artikel 20 van de wet
op de ruimtelijke ordening.

Nr. 2 24634

Utrecht, 15 OKT. 1935

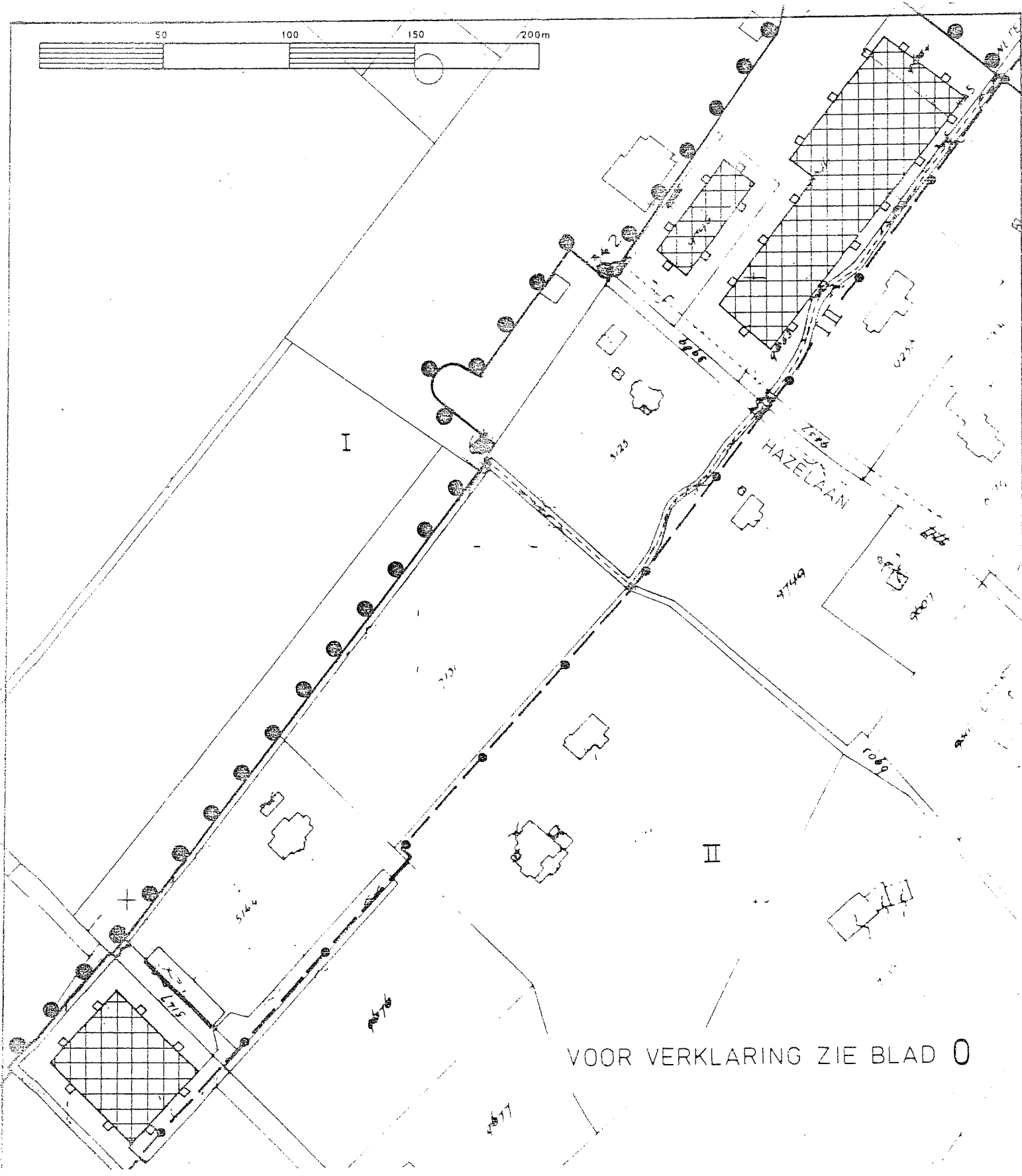
Geaspiceerde staten van Zuid-Holland, .

griffier,

voorzitter.

J. P. HOENEN

S. PATJEN



VOOR VERKLARING ZIE BLAD 0

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

BIJ BESLUIT dd. 17 JUNI 1985 nr.103

de voorzitter

de secretaris

2^e HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage:

goedgekeurd:

SCHAAL

GETEKEND

4_2_'85 DB

BLAD

1

vastgesteld:

onherroepelijk:

1:2000

GEWIJZ.

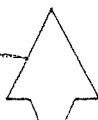
1

2

FORM

A1

Nr P602



25 31/m 21 / 1985

17_6_1985

Gezegend krachtens artikel 28 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

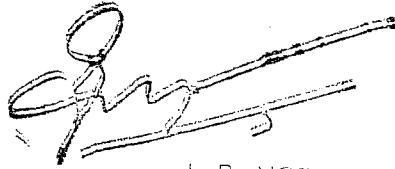
Nr. B 24684

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

voorzitter,



J. P. HOPMAN



S. PATIJN

Goedgekeurd krachtens artikel 28 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

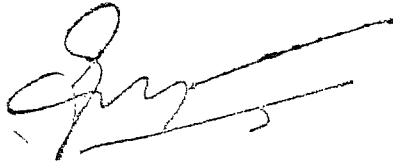
Nr. B 24604

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

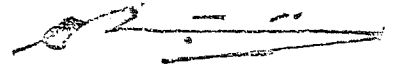
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

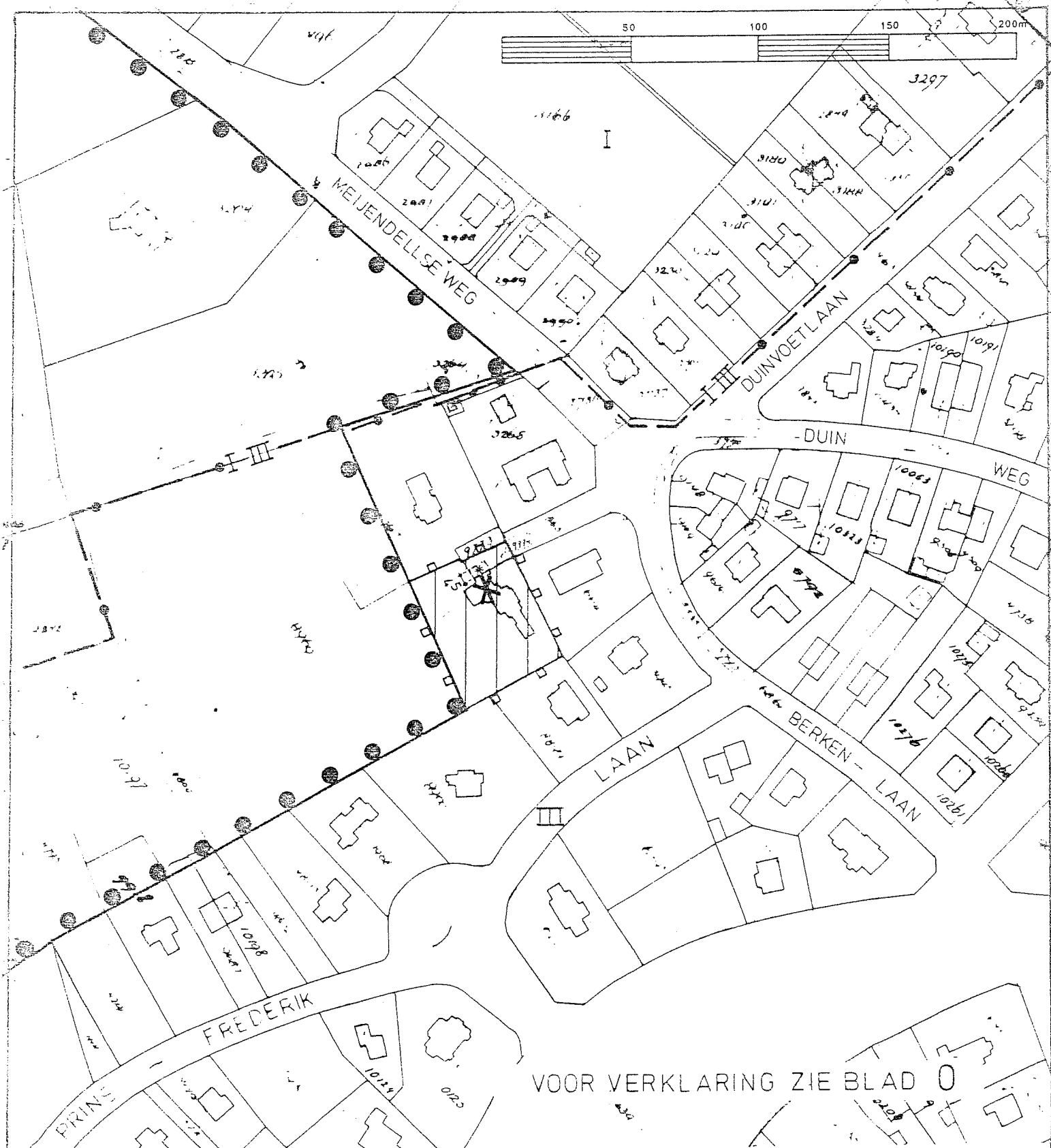
voorzitter,



J. P. HOPMAN



S. PATIJN



VOOR VERKLARING ZIE BLAD 0

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

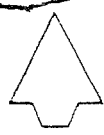
BIJ BESLUIT dd. 17 JUNI 1985 nr.103

de voorzitter

de secretaris

[Handwritten signatures of the council members]

2^e HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage : 25-3 t/m 24-4-1985	goedgekeurd :		SCHAAL	GETEKEND	4-2-85 DB	BLAD	4
vastgesteld 17-6-1985	onherroepelijk:		1:2000	GEWIJZ.	1 2-4-85 DB 2	FORM. A1	Nr. P 605

Goedgekeurd krachtens artikel 28... van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

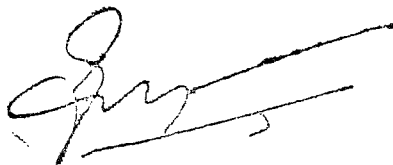
Nr. B 24604...

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

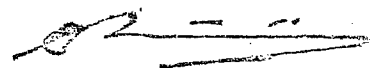
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

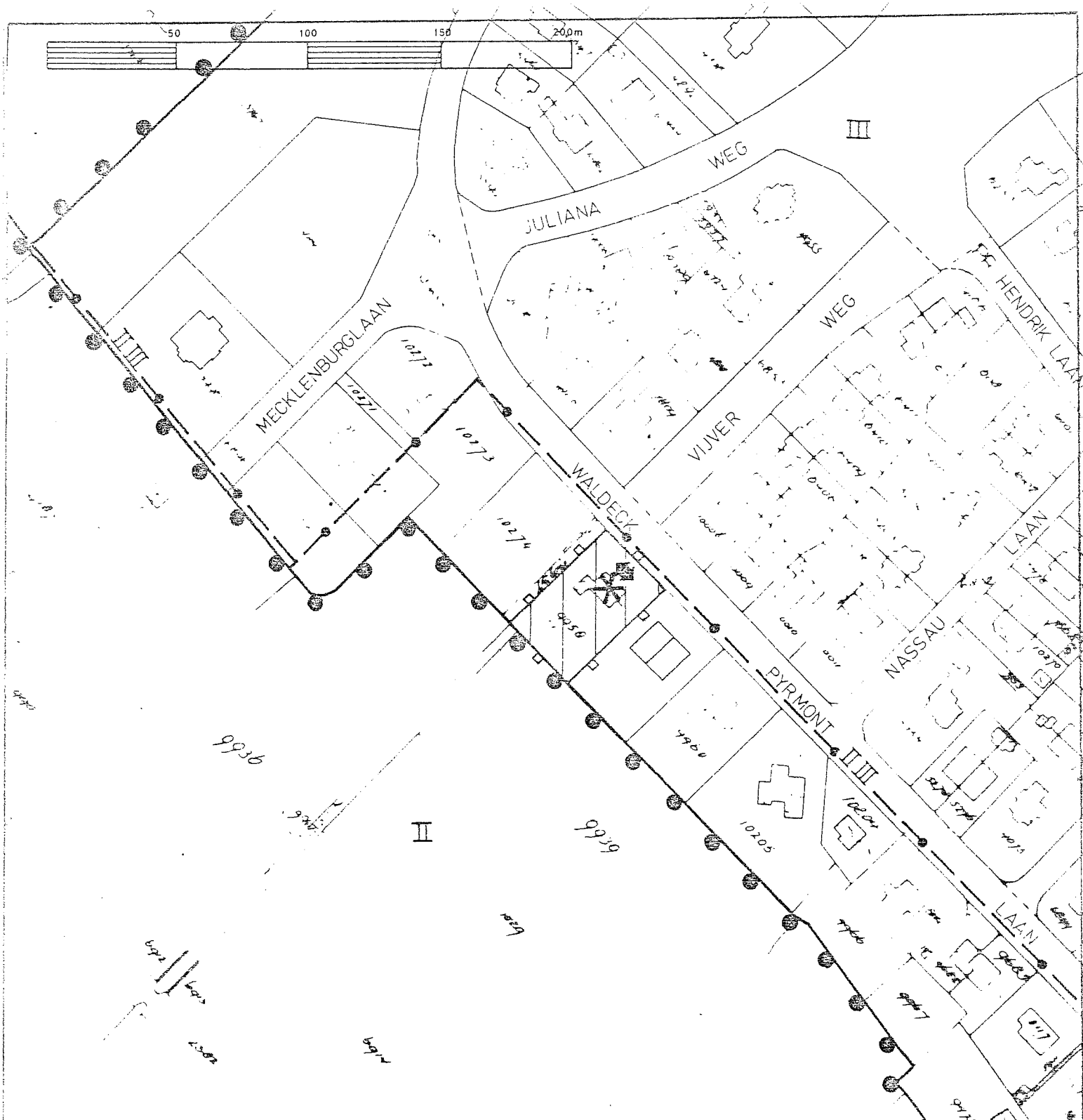
voorzitter,



J. P. HOPMAN



S. PATJEN



VOOR VERKLARING ZIE BLAD 0

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

BIJ BESLUIT dd. 17 JUNI 1985

nr103

de voorzitter

de secretaris

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2^e HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage : 25_3_1985 m 24_4_1985	goedgekeurd :		SCHAAL	GETEKEND	4_2_85 DB	BLAD	5
vastgesteld : 17_6_1985	onherroepelijk :		1:2000	GEWIJZ.	1 2_4_85 DB 2	FORM A1	Nr. P606



Geegekeurd krachtens artikel 28 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

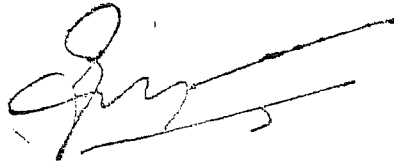
Nr. B 24604

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

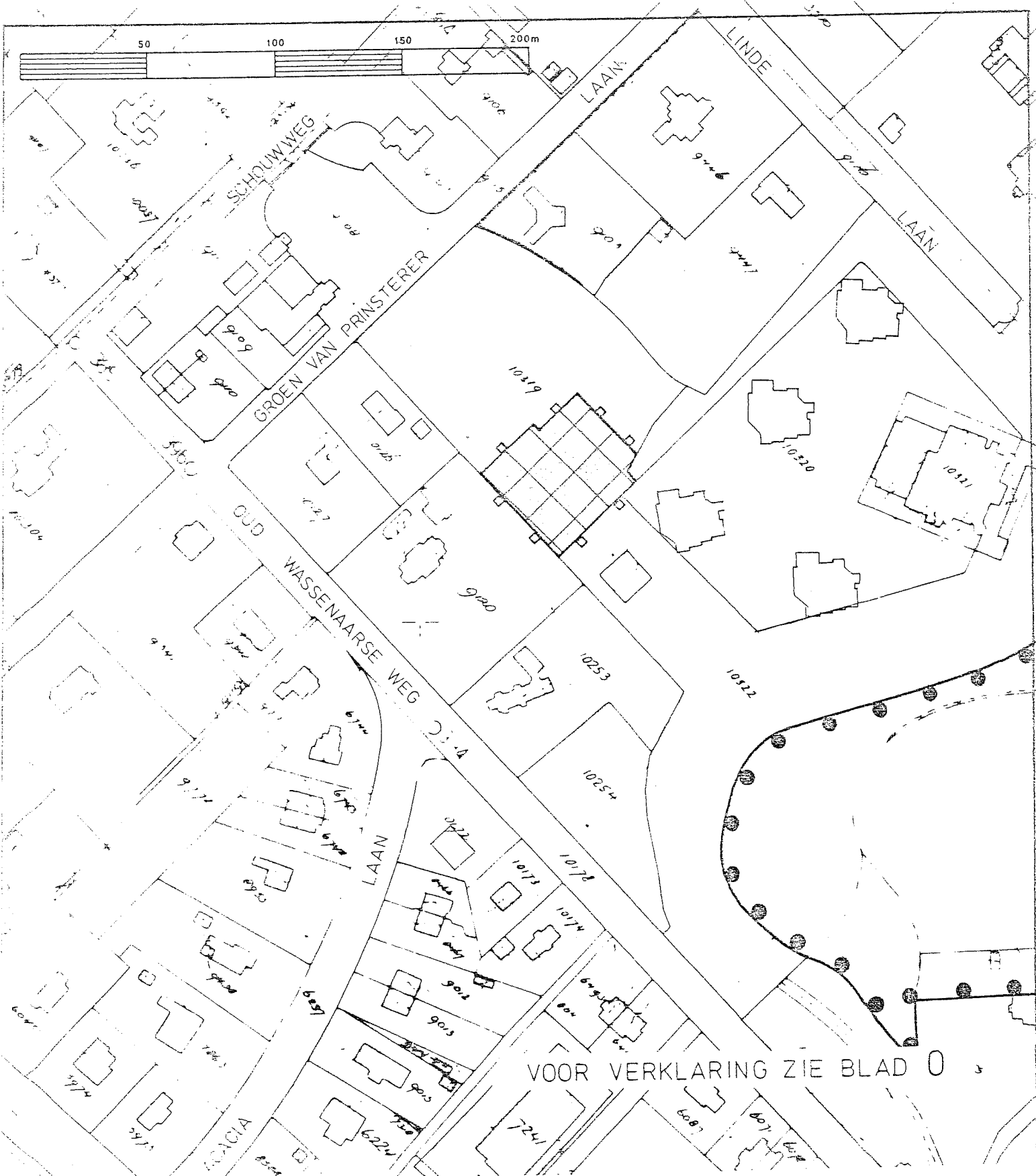
voorzitter,



J. P. HOPMAN



S. PATIJN



VOOR VERKLARING ZIE BLAD 0

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

B.I. BESLUIT dd. 17 JUNI 1995 nr. 130

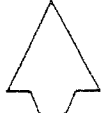
voorzitter

de secretaris

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2^e HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage: 25-3-95 m 24-4-1995	goedgekeurd:		SCHAAL	GETEKEND	4-2-85 DB	BLAD	6
vastgesteld: 12-5-1995	onherroepelijk:		1:2000	GEWIJZ.	1 2	FORM. A1	Nr. P 607

Goedgekeurd krachtens artikel 28... van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

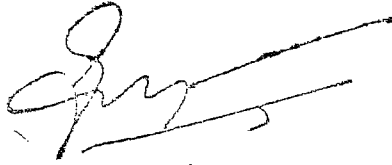
Nr. B 24604...

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

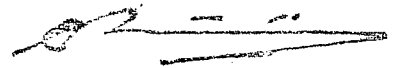
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

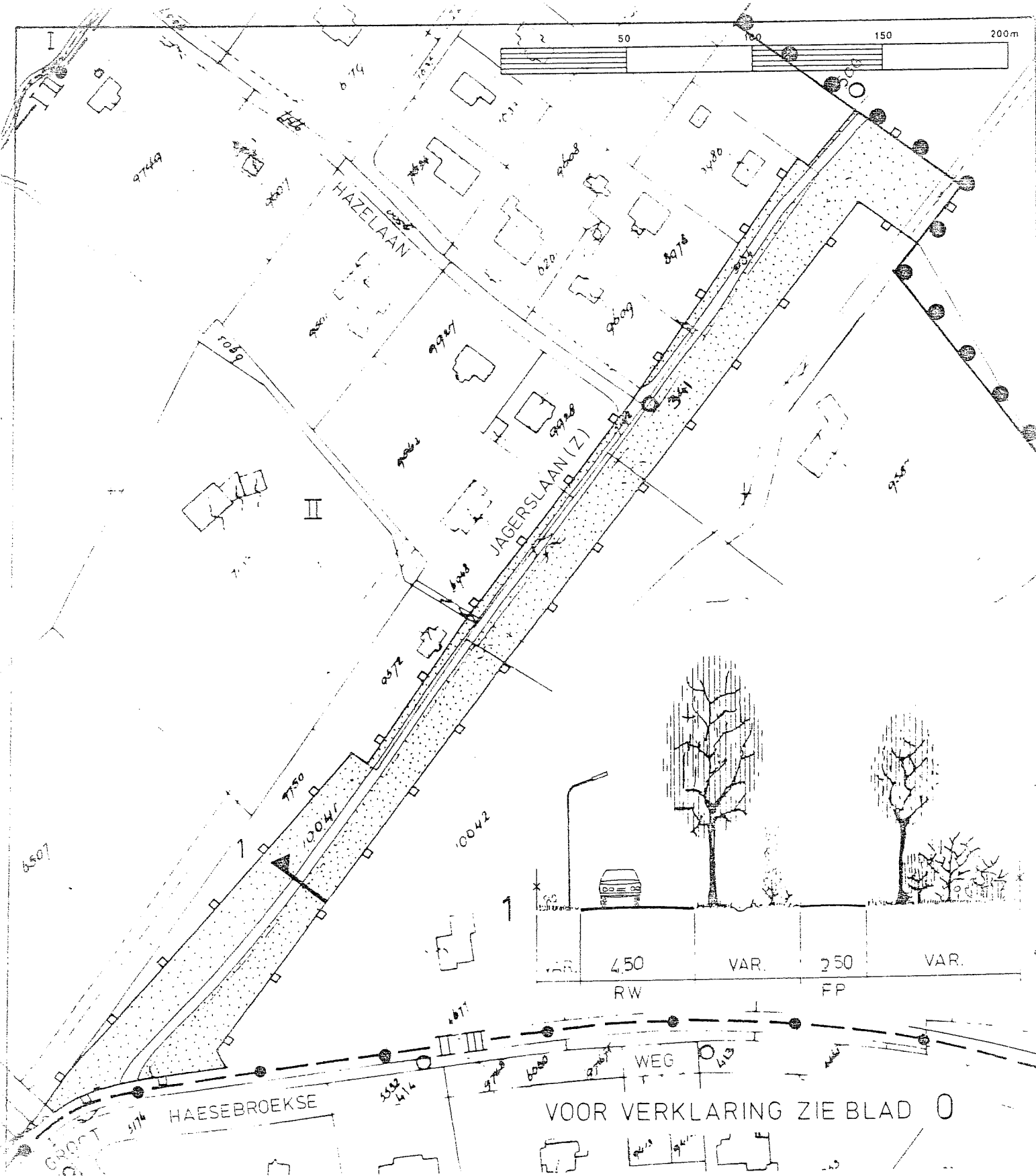
voorzitter,



J. P. HORMAN



S. PATIJN



ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE WASSENAAR

BIJ BESLUIT dd. 17 JUNI 1985 nr. 103

de voorzitter

de secretaris

[Handwritten signatures]

2^e HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage:	goedgekeurd:		SCHAAL	GETEKEND	4_2_85 DB	BLAD	2
vastgesteld: 17-6-1985	onherroepelijk:		1: 2000 1: 200	GEWIJZ.	1 2	FORM A1	Nr. P 603

Goedgekeurd krachtens artikel 28 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

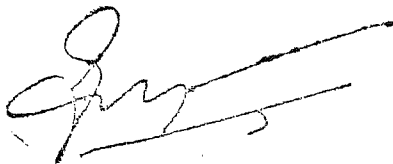
Nr. B 24604

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

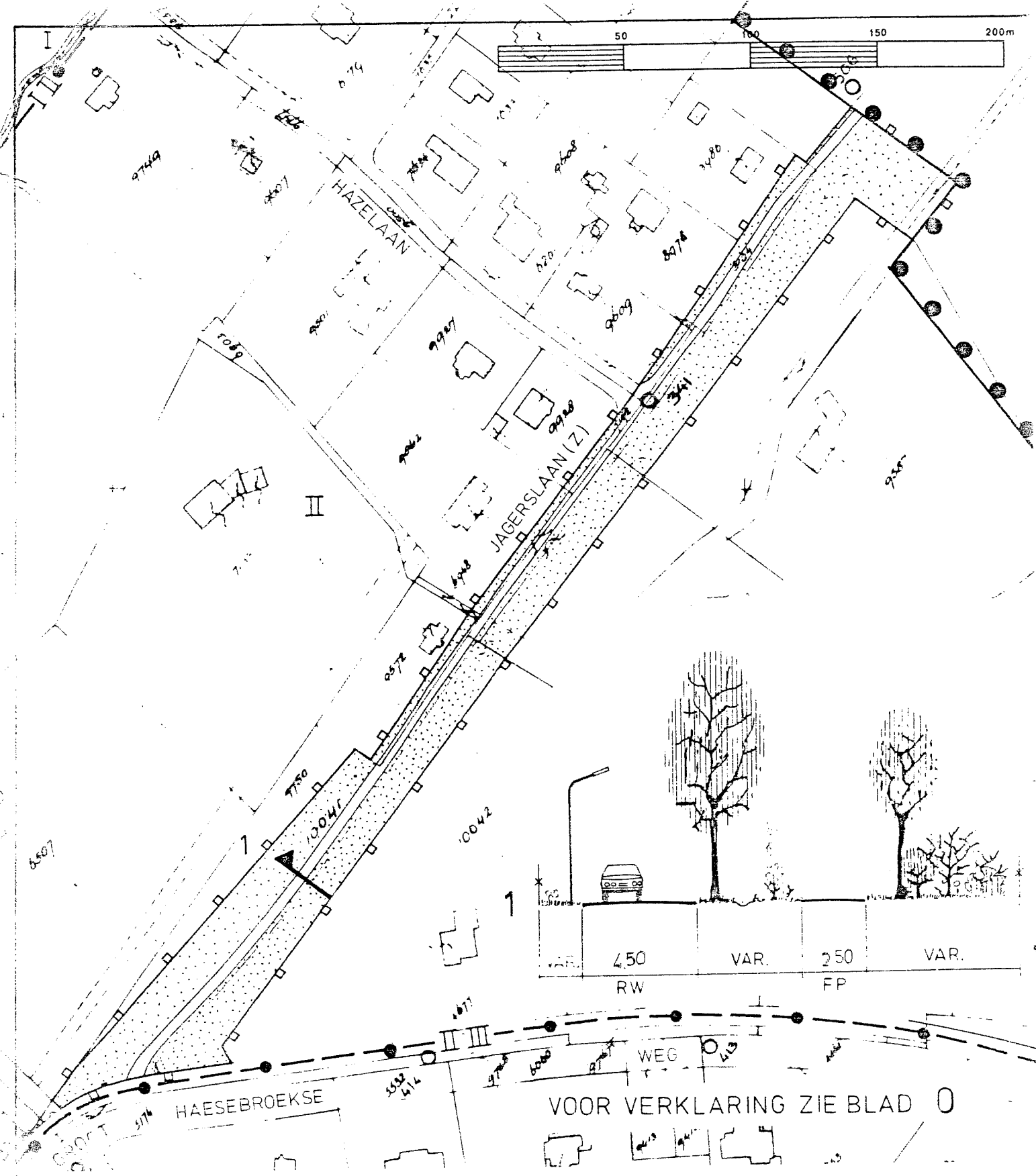
voorzitter,



J. P. HOPMAN



S. PATJÉ



ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER
 BIJ BESLUIT dd. 17 JUNI 1985 nr. 103
 de voorzitter de secretaris

GEMEENTE WASSENAAR

2^e HERZIENING VAN HET
 BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN

ter inzage: 25-3-1985	goedgekeurd: 17-6-1985		SCHAAL 1: 2000 1: 200	GETEKEND 4-2-85 DB	BLAD FORM A1	2
vastgesteld: 17-6-1985	onherroepelijk:			GEWIJZ. 1 2		Nr. P 603

Geegeurd krachtens artikel 28 van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

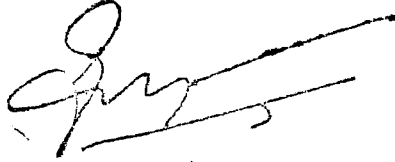
Nr. B 24684

's-Gravenhage, 15 OKT. 1985

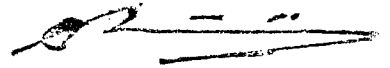
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

voorzitter,



J. P. HOPMAN



S. PATIJN

GEMEENTE



WASSENAAR

Mij/MH/BW -

Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Villawijken

Burgemeester en wethouders van Wassenaar;

beschikkende op het op 6 mei 1986 ingekomen verzoek van Projectbureau Progresso b.v., Postbus 89 te Renkum namens de heer H. van Hattum, Buurtweg 10 te Wassenaar om vergunning ingevolge de Woningwet voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel aan de Groen van Prinstererlaan, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie F nr. 9109;

overwegende, dat het onderhavige perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan Villawijken geldt;

dat de grond waarop aanvrager wenst te bouwen in dit bestemmingsplan de bestemming "lokale en regionale functies MA-manege" heeft;

dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, toegangswegen, paden, parkeerterreinen en groenvoorzieningen;

dat het bouwplan, dat voorziet in de bouw van een woning, in strijd is met het bestemmingsplan Villawijken;

dat de bouwvergunning om deze reden zou moeten worden geweigerd;

dat hun college evenwel ingevolge artikel 24, lid 3 van de "Voorschriften bestemmingsplan Villawijken" bevoegd is de bestemming 'lokale en regionale functies MA-manege' te wijzigen in de bestemming 'bos en tuin 3' alsmede die van 'eengezinshuis 1 onder een kap';

dat het bouwplan met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming kan worden gebracht met het geldende bestemmingsplan Villawijken;

dat er naar hun oordeel geen redenen aanwezig zijn hun medewerking aan een dergelijke wijzigingsprocedure te onthouden;

dat in artikel 24, lid 4 sub b. van genoemd bestemmingsplan is bepaald dat een besluit tot wijziging niet wordt vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten wordt ingezonden dan nadat de raad, dan wel de raadscommissie van advies en bijstand aan burgemeester en wethouders, tot welker werkkring de ruimtelijke ordening behoort, in de gelegenheid is gesteld zijn mening over het voorgenoemen wijzigingsplan aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken;

dat de wethouder van Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken bij brief van 16 juni 1986 de leden van de Commissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken heeft verzocht hun mening over het wijzigingsplan kenbaar te maken;

dat de leden van genoemde commissie unaniem akkoord zijn gegaan met het voorgenoemen wijzigingsplan;

dat ter voldoening aan het bepaalde in artikel 24, lid 4 sub a. het ontwerp besluit met bijbehorende stukken met ingang van 11 juli 1986 gedurende veertien dagen voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze nederlegging tevoren in het in deze gemeente verschijnende weekblad 'de Wassenaar' en voorts op de gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij deze bekendmaking melding is gemaakt van de bevoegdheid voor belanghebbenden om schriftelijk bezwaren bij hun college in te dienen;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar geen gebruik is gemaakt;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de artikelen 5, 8, 14 en 24 van de 'Voorschriften bestemmingsplan Villawijken';

b e s l u i t e n :

het bestemmingsplan Villawijken te wijzigen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningennummers P722, P723 en P724.

Wassenaar, 29 juli 1986

Burgemeester en wethouders voornoemd,

de Secretaris,

de Burgemeester,

Goedgekeurd krachtens artikel van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

Nr. B 23.14.4

's-Gravenhage,

23 SEP. 1986

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

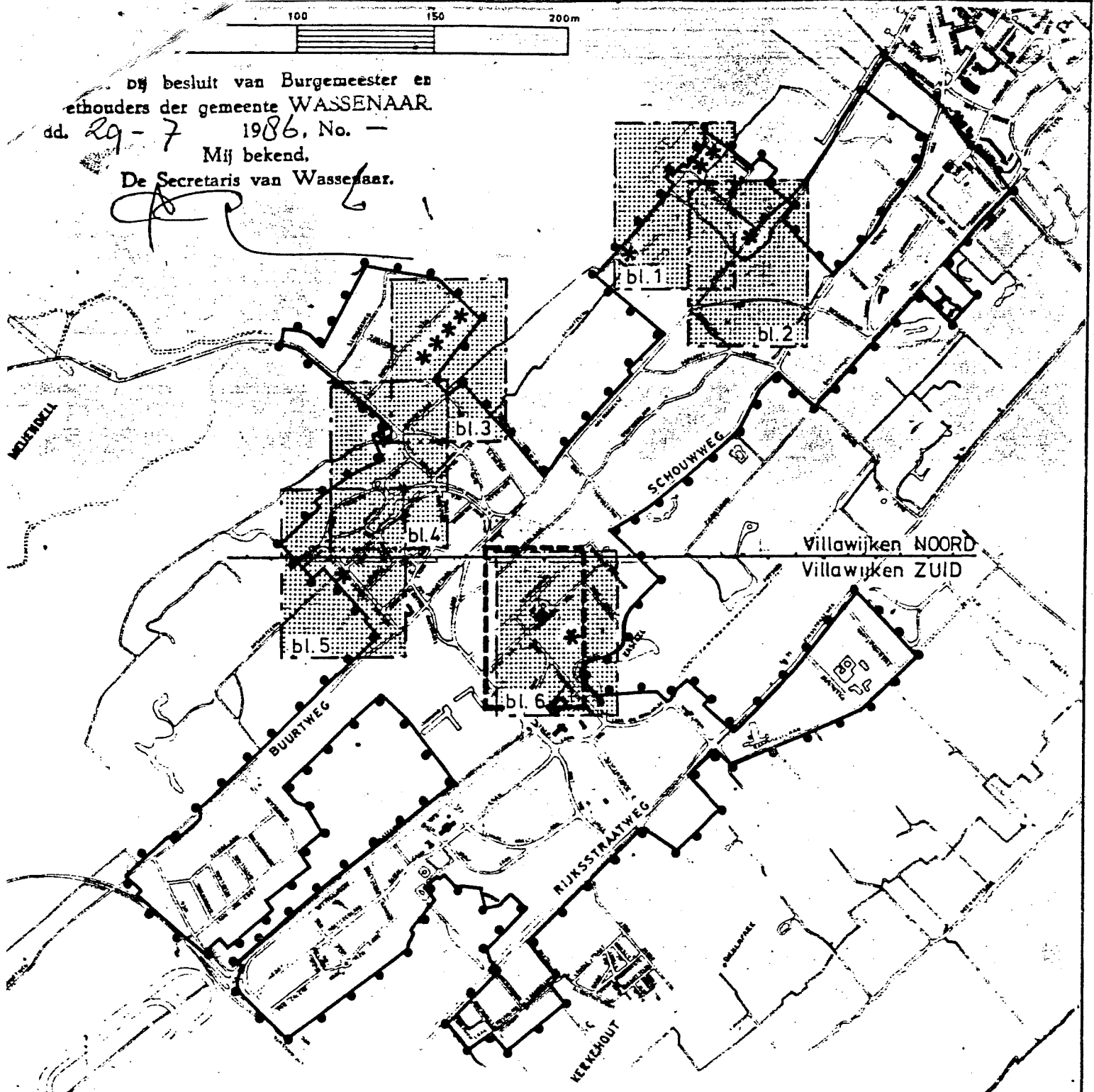
voorzitter,

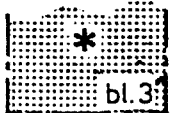
J. P. HORMAN

S. PATIJN

100 150 200m

op besluit van Burgemeester en
 ethouders der gemeente WASSENAAR.
 dd. 29-7 1986, No. -
 Mij bekend,
 De Secretaris van Wassenaar.



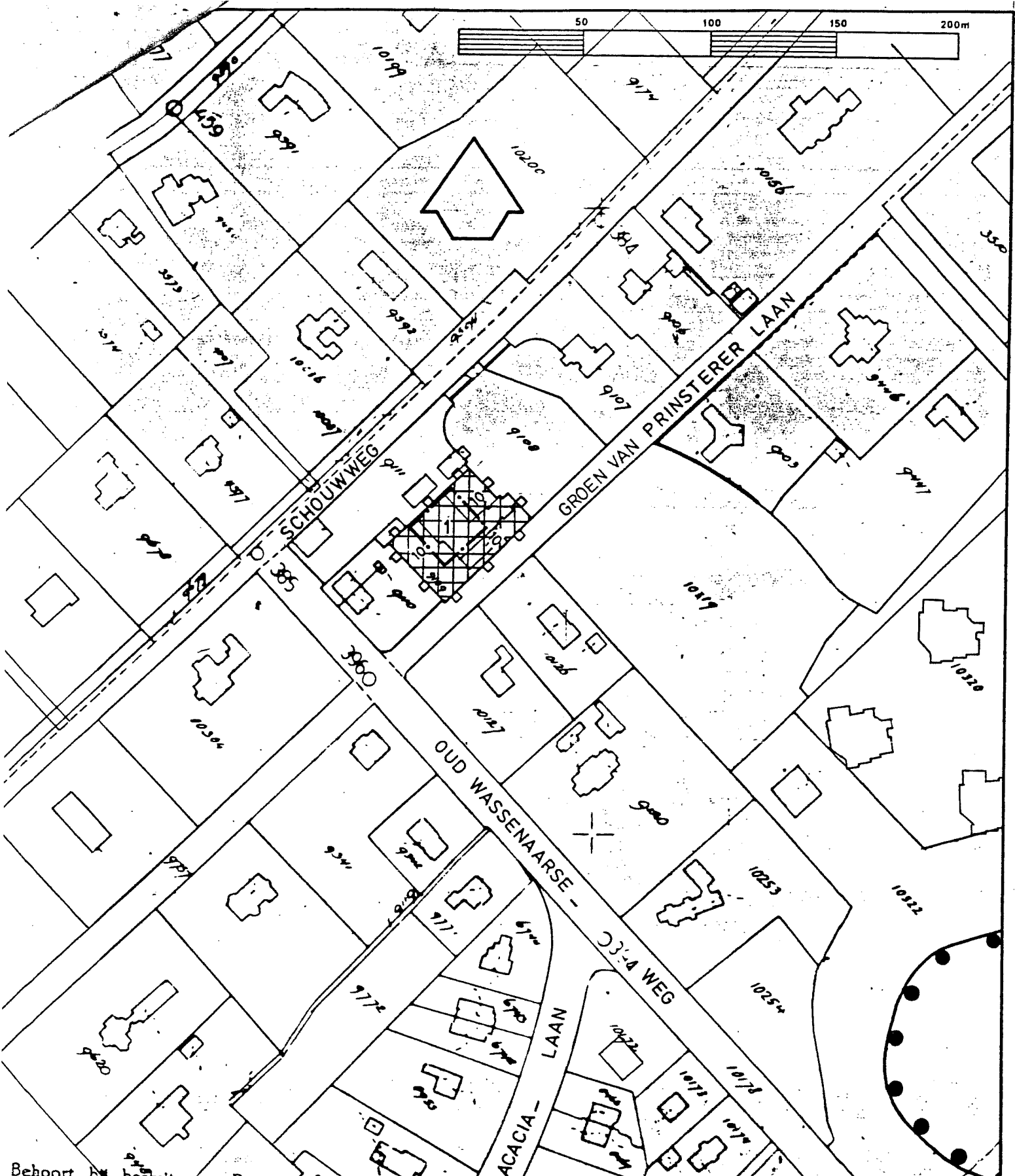
-  grens van het bestemmingsplan Villawijken
-  bl. 3: bladindeling met de herzieningen (*)
-  wijziging met toepassing van art. 24, lid 3 (wijzigingsbevoegdheid)

BULAGE B

GEMEENTE WASSENAAR AFDELING RO

2 HERZIENING VAN HET
 BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN
 EN
 WIJZIGING VOLGENS art. 24, lid 3

ter inzage :	goedgekeurd :		SCHAAL	GETEKEND	26_6_86 db	BLAD	overzicht
vastgesteld:	onherroepelijk:		1 : 20000	GEWIJZ.	1 2	FORM. A1	Nr. P_722



Behoort de besluit van Burgemeester en
Wethouders der gemeente WASSENAAR
dd. 29-7 1986. No. —
Mij bekend,
De Secretaris van Wassenaar. *[Signature]*

GEMEENTE WASSENAAR AFDELING RO

TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID
- art.24 lid 3.
T.B.V. EENGEZINSWONING
GROEN VAN PRINSTERERLAAN

ter inzage	goedgekeurd		SCHAAL	GETEKEND	27_6_86 db	BLAD	
vastgesteld	onherroepelijk		1 : 2000	GEWIJZ.	1 2	FORM A1	Nr P_723

GEMEENTE



WASSENAAR

Mij/MH/BW -

Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Villawijken

Burgemeester en wethouders van Wassenaar;

beschikkende op het op 6 mei 1986 ingekomen verzoek van Projectbureau Progresso b.v., Postbus 89 te Renkum namens de heer H. van Hattum, Buurtweg 10 te Wassenaar om vergunning ingevolge de Woningwet voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel aan de Groen van Prinstererlaan, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie F nr. 9109;

overwegende, dat het onderhavige perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan Villawijken geldt;

dat de grond waarop aanvrager wenst te bouwen in dit bestemmingsplan de bestemming "lokale en regionale functies MA-manege" heeft;

dat de op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, toegangswegen, paden, parkeerterreinen en groenvoorzieningen;

dat het bouwplan, dat voorziet in de bouw van een woning, in strijd is met het bestemmingsplan Villawijken;

dat de bouwvergunning om deze reden zou moeten worden geweigerd;

dat hun college evenwel ingevolge artikel 24, lid 3 van de "Voorschriften bestemmingsplan Villawijken" bevoegd is de bestemming 'lokale en regionale functies MA-manege' te wijzigen in de bestemming 'bos en tuin 3' alsmede die van 'eengezinshuis 1 onder een kap';

dat het bouwplan met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming kan worden gebracht met het geldende bestemmingsplan Villawijken;

dat er naar hun oordeel geen redenen aanwezig zijn hun medewerking aan een dergelijke wijzigingsprocedure te onthouden;

dat in artikel 24, lid 4 sub b. van genoemd bestemmingsplan is bepaald dat een besluit tot wijziging niet wordt vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten wordt ingezonden dan nadat de raad, dan wel de raadscommissie van advies en bijstand aan burgemeester en wethouders, tot welker werkkring de ruimtelijke ordening behoort, in de gelegenheid is gesteld zijn mening over het voorgenomen wijzigingsplan aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken;

dat de wethouder van Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken bij brief van 16 juni 1986 de leden van de Commissie Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken heeft verzocht hun mening over het wijzigingsplan kenbaar te maken;

dat de leden van genoemde commissie unaniem akkoord zijn gegaan met het voorgenomen wijzigingsplan;

dat ter voldoening aan het bepaalde in artikel 24, lid 4 sub a. het ontwerp besluit met bijbehorende stukken met ingang van 11 juli 1986 gedurende veertien dagen voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze nederlegging tevoren in het in deze gemeente verschijnende weekblad 'de Wassenaarder' en voorts op de gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij deze bekendmaking melding is gemaakt van de bevoegdheid voor belanghebbenden om schriftelijk bezwaren bij hun college in te dienen;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar geen gebruik is gemaakt;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de artikelen 5, 8, 14 en 24 van de 'Voorschriften bestemmingsplan Villawijken';

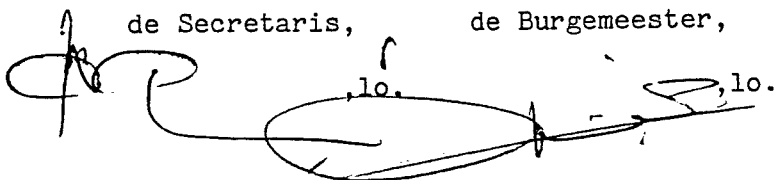
b e s l u i t e n :

het bestemmingsplan Villawijken te wijzigen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningennummers P722, P723 en P724.

Wassenaar, 29 juli 1986

Burgemeester en wethouders voornoemd,

de Secretaris, de Burgemeester,



Goedgekeurd krachtens artikel van de Wet
op de ruimtelijke ordening.

Nr. B 23.144

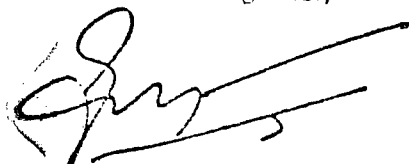
's-Gravenhage,

23 SEP. 1986

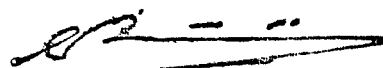
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

griffier,

voorzitter,



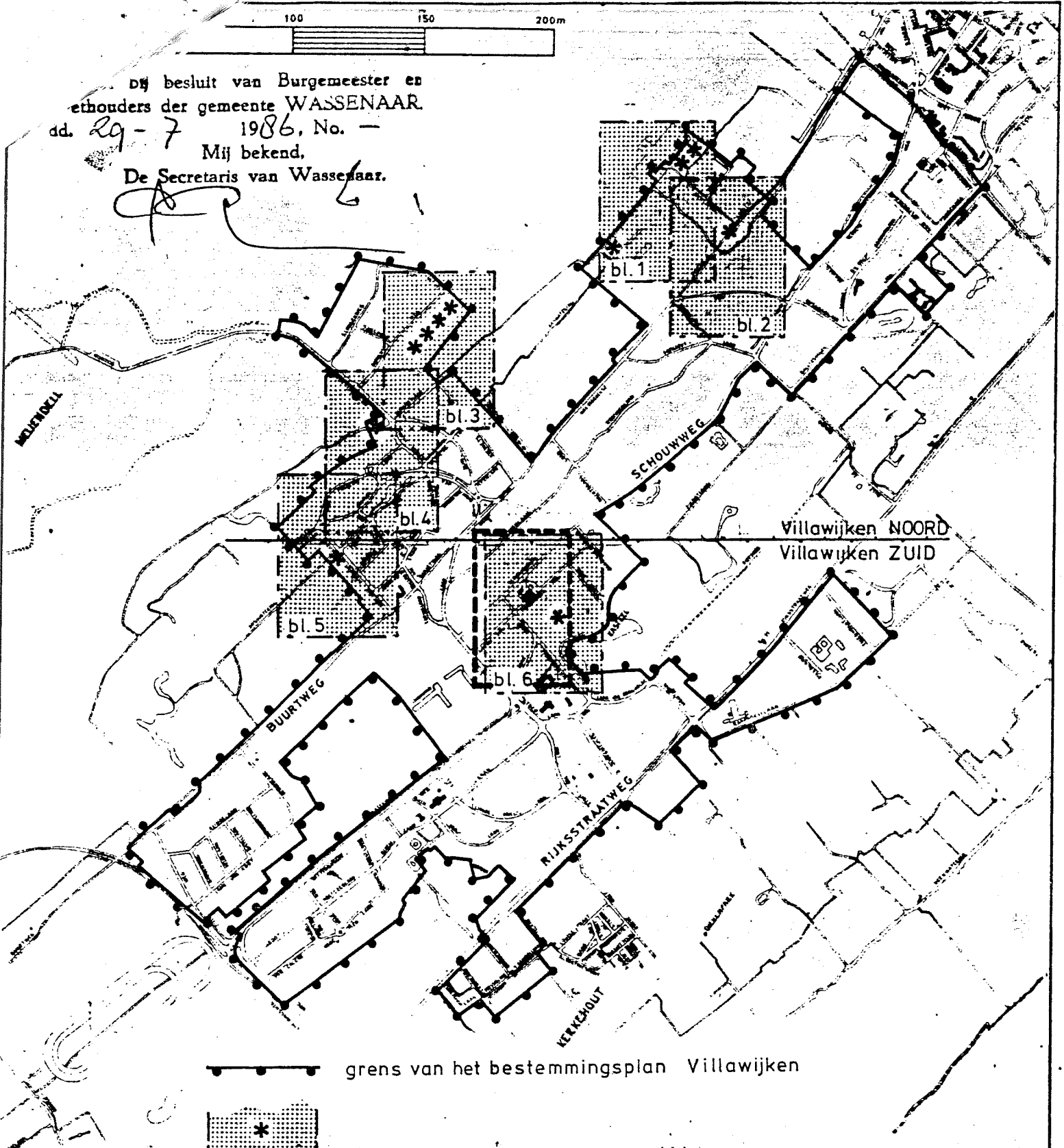
J. P. HORMAN

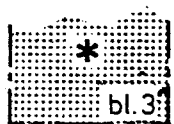


S. PATIJN

100 150 200m

op besluit van Burgemeester en
 ethouders der gemeente WASSENAAR
 dd. 29-7 1986, No. —
 Mij bekend,
 De Secretaris van Wassenaar.



-  grens van het bestemmingsplan Villawijken
-  bladindeling met de herzieningen (*)
-  wijziging met toepassing van art. 24. lid. 3
(wijzigingsbevoegdheid)

BULAGE B

GEMEENTE WASSENAAR AFDELING RO

2 HERZIENING VAN HET
 BESTEMMINGSPLAN VILLAWIJKEN
 EN
 WIJZIGING VOLGENS art. 24. lid 3

ter inzage :

goedgekeurd :

vastgesteld :

onherroepelijk :



SCHAAL

1 : 20000

GETEKEND

26_6_86 db

BLAD

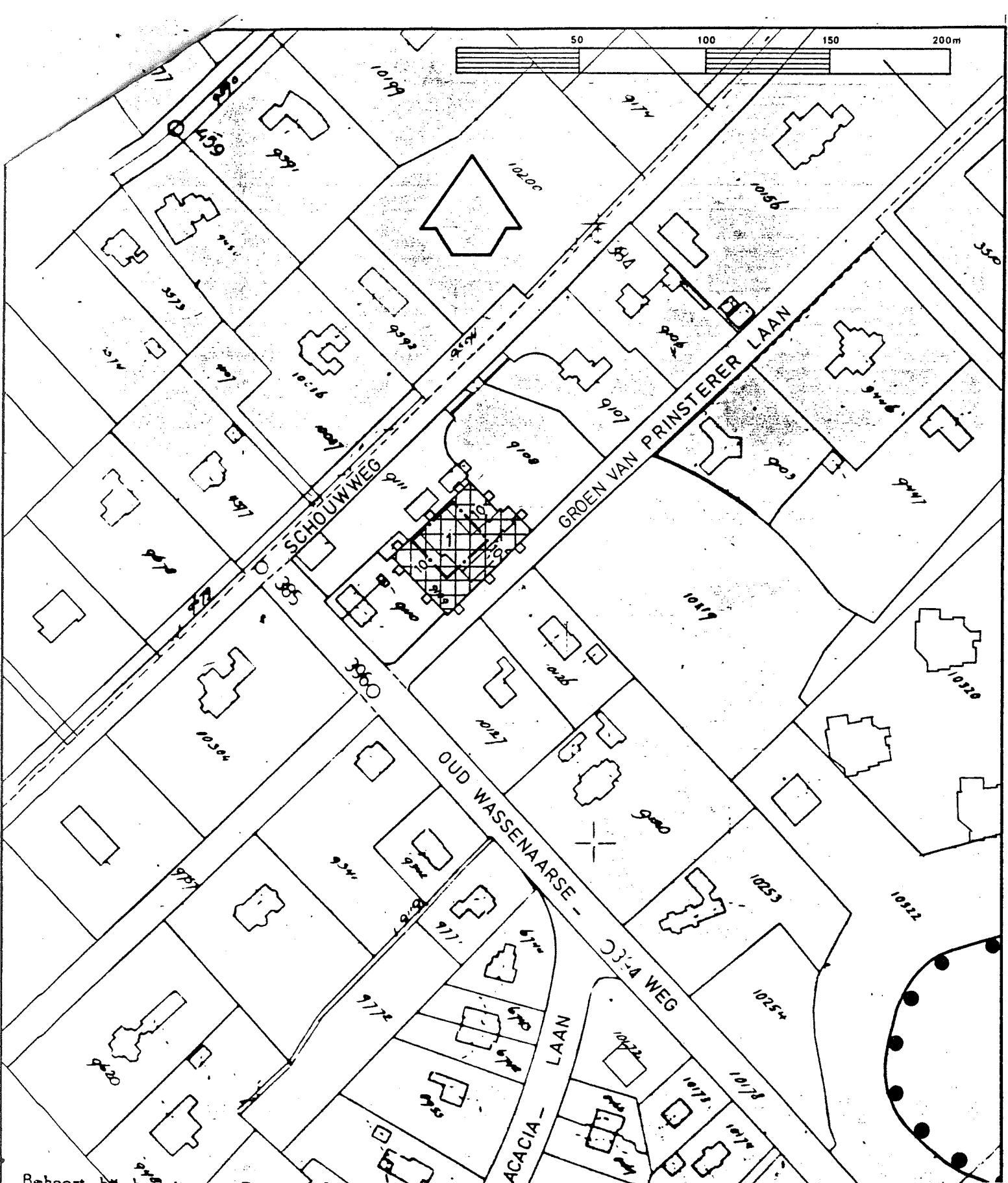
overzicht

GEWIJZ.

1
2

FORM.
A1

Nr. P_722



Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders der gemeente WASSENAAR

dd. 29-7-1986, No. —

Mij bekend,

De Secretaris van Wassenaar.

GEMEENTE WASSENAAR AFDELING RO

TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

- art. 24 lid 3.

T.B.V. EENGEZINSWONING

GROEN VAN PRINSTERERLAAN

ter inzage	goedgekeurd		SCHAAL	GETEKEND	27-6-86 db	BLAD	
vastgesteld	onherroepelijk		1 : 2000	GEWIJZ.	1	FORM A1	Nr P_723
				2			

VERKLARING

BESTEMMINGEN

PAR WONEN

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders der gemeente WASSENAAR

id. 29-7 1986, No. —

Mij bekend,

De Secretaris van Wassenaar.

tabel behorende bij art.5 (plaats nader aan te duiden binnen de bouwvlek)

AANDUIDING	OMSCHRIJVING	SAMEN MET ARTIKEL	MAX. AANTAL AANEEN	VOORGEVEL BREEDTE PER WONING		FRONT BREEDTE MAX.	afstand tot zijdel.terr. scheiding per woning		MAX.OPP. PER WONING	MAX. GOOT / BOUW HOOGTE
				MIN.	MAX.		min per zijde	min totaal		
ART.5 1	EENGEZINSHUIS	8 of 17	1	10	20	20	10	—	250 m ²	6.5 12

ART.8



bos en tuin 3

AANDUIDINGEN



BESTAANDE BEBOUWING EN KAD.
INDELING



GRENS VAN HET PLAN



GRENS VAN DE WIJZIGING

10

MATEN AANGEDUID IN METERS

GEMEENTE WASSENAAR AFDELING RO

TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

art. 24 lid 3

T.B.V. EENGEZINSWONING
GROEN VAN PRINSTERERLAAN

ter inzage

goedgekeurd

SCHAAL

GETEKEND

27_6_86 db

BLAD

BEHOORT BIJ
TEK. P_723

vastgesteld

onherroepelijk

GEWIJZ.

1

2

FORM.
A1

Nr. P_724

