

Bestemmingsplan Toelichting

Bestemmingsplan Vinkelaan 20a En Rijksstraatweg 361



Bestemmingsplan Toelichting

Bestemmingsplan Vinkelaan 20a En Rijksstraatweg 361

Vastgesteld

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Eelerwoude

E info@eelerwoude.nl

I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8218

Datum:

Projectleider:

Opgesteld:

Gecontroleerd:

© Eelerwoude 2019, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

**Bestemmingsplan Vinkelaan 20a en
Rijksstraatweg 361**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2 Bij het plan behorende stukken	6
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Het plan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsbeschrijving	7
2.3 Planbeschrijving	7
2.4 Toekomstige situatie	11
2.5 Conclusie	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Conclusie	23
Hoofdstuk 4 Waardentoets	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Natuurwaarden	24
4.3 Archeologische waarden	25
4.4 Cultuurhistorie	26
4.5 Beeldkwaliteit	28
4.6 Waterparagraaf	29
4.7 Conclusie	30
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Bodem	31
5.3 Geluid	33
5.4 Luchtkwaliteit	35
5.5 Externe veiligheid	35
5.6 Wet geurhinder en veehouderij	38
5.7 Bedrijven en milieuzonering	38
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5.9 Verkeerskundige aspecten	39
5.10 Conclusie	39

Hoofdstuk 6	Juridische aspecten en planverantwoording	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Opzet van de regels	40
6.3	Verantwoording van de regels	40
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Inleiding	42
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	42
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.4	Economische uitvoerbaarheid	43
7.5	Conclusie	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Stichting Twickel heeft in maart 2016 een principeverzoek ingediend bij gemeente Wassenaar voor de realisatie van één woning op het terrein van het voormalige hoveniersbedrijf aan de Vinkelaan. Ter compensatie van deze woning wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door sloop van een aantal opstallen, reductie van bouwmogelijkheden elders en realisatie van nieuwe natuur.

Het college van B en W heeft op basis van een integrale beoordeling op 28 juni 2016 besloten medewerking te willen verlenen aan het principeverzoek. Het principeverzoek is op 5 september voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte en Economie. Ook de raadscommissie heeft een positief oordeel over het verzoek gegeven. Voorwaarde aan medewerking is een goede onderbouwing van het plan en een goede inpassing van de te realiseren woning. Met inachtneming van het oordeel van de raadscommissie heeft het college van B en W op 4 oktober 2016 besloten in beginsel medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning aan de Vinkelaan.

De ontwikkeling van één woning aan de Vinkelaan én het reduceren van de bouwmogelijkheden aan de Rijksstraatweg 361 passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Om medewerking aan de ontwikkeling te verlenen is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming van de betreffende locaties gewijzigd.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Vinkelaan bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0629.BPVinkelaan-VG01)
- regels
- toelichting

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de projectgebieden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. Als onderdeel van de toelichting zijn in de bijlagen een aantal onderzoeksrapporten opgenomen.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de plan beschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten en waardestellingen. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 geeft informatie over de economische uitvoerbaarheid.

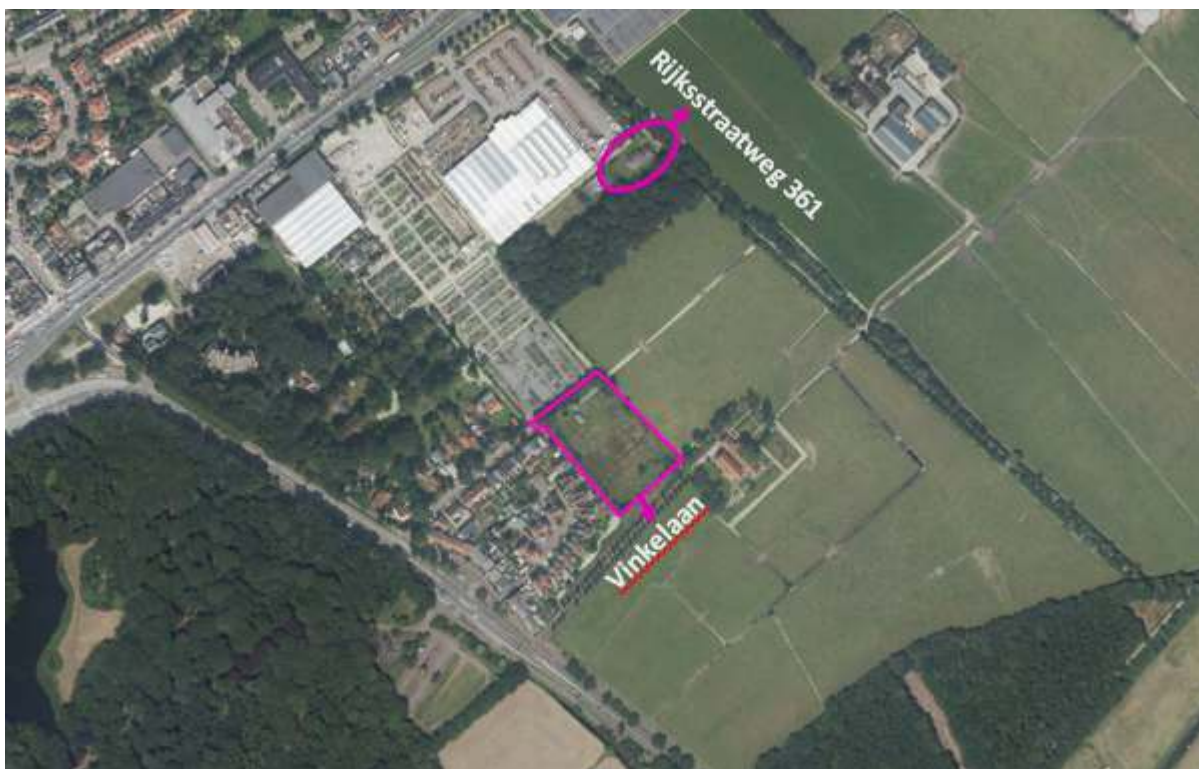
Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ligging van het plangebied en de omgeving. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Het plan betreft een integrale herontwikkeling en herbestemming van twee locaties.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het bestemmingsplan Vinkelaan 20a en Rijksstraatweg 361 heeft niet alleen betrekking op het plangebied aan de Vinkelaan. Ter compensatie van de nieuwe woning wordt op twee locaties geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsrand van Wassenaar.



Situering van de twee locaties die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan

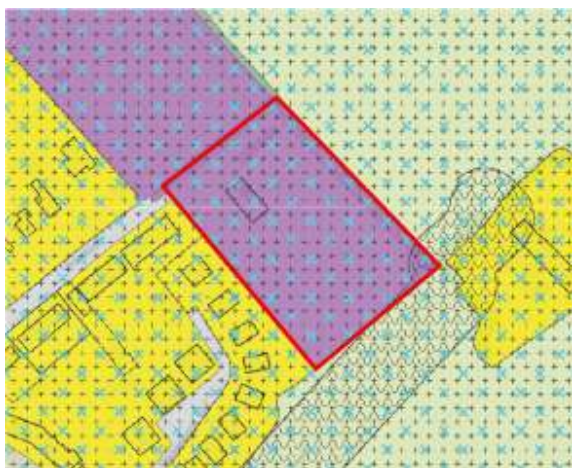
2.3 Planbeschrijving

Stichting Twickel heeft een integraal plan geschetst, waarin verdeeld over 2 locaties ontwikkelruimte wordt uitgewisseld en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat van de dorpsrand van Wassenaar. Per locatie is hier een bondige plan beschrijving opgenomen.

2.3.1 Vinkelaan 20a

Het plangebied aan de Vinkelaan heeft in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 de bestemming 'Bedrijf-Hoveniersbedrijf'. Het bouwvlak binnen deze bestemming, met een oppervlakte van 200 m², heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw'. Dat betekent dat het bouwvlak geheel mag worden bebouwd als de bebouwing buiten het bouwvlak met minimaal eenzelfde oppervlakte wordt gesaneerd. Inmiddels zijn alle bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van 443 m² gesloopt.

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn beschermd middels een dubbelbestemming Waarde Archeologie en Waarde Cultuurhistorie. Deze waarden mogen door een ruimtelijke ontwikkeling niet worden aangetast.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 met situering plangebied aan Vinkelaan

Een doorstart van het hoveniersbedrijf heeft niet de voorkeur. In plaats daarvan is een plan ontwikkeld om op het terrein één vrijstaande woning te realiseren met een maximale inhoudsmaat van 1000 m³. De realisatie van een woning biedt betere uitgangspunten voor een betere en meer duurzame landschappelijke inpassing van de groene dorpsrand. Voor een goede afronding van de bebouwingsrand wordt 30% van het perceel gereserveerd voor de bouwkael. De overige 70% wordt als weiland in gebruik genomen. Niet alleen wordt het uitzicht vanuit de woningen aan de Vinkelaan op die manier gerespecteerd ook de monumentale boerderij aan Papeweg 33 blijft als herkenbare eenheid in het open landschap behouden en de vrijliggende positie wordt in het landschap versterkt. Van de nieuwe woning en landschappelijke inpassing is in de bijlage Inrichtingsplan Vinkelaan Wassenaar een nadere uitwerking opgenomen.

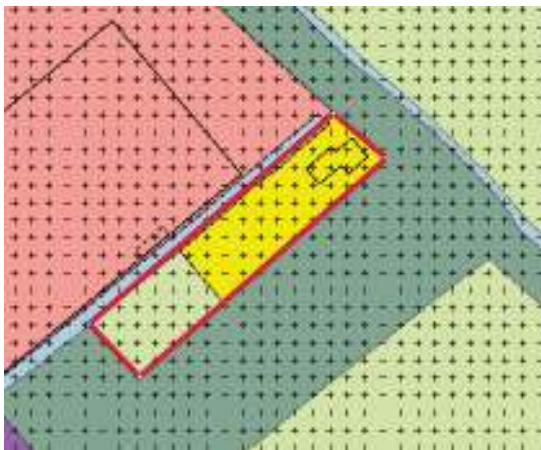
Een woning past niet binnen de vigerende bestemming Bedrijf-Hoveniersbedrijf en is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien heeft de woning een oppervlakte van circa 323 m², inclusief berging/garage. Ook de oppervlakte is niet in overeenstemming met maatvoering die het bestemmingsplan maximaal toelaat. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling wordt de bestemming van dit terrein deels gewijzigd in Wonen en deels gewijzigd in Agrarisch.



Luchtfoto en vogelvlucht aanzicht van plangebied aan de Vinkelaan

2.3.2 Rijksstraatweg 361

Aan de Rijksstraatweg 361 is een woning gesitueerd op een bestemmingsvlak met de enkelbestemming Wonen-1 en 'specifieke bouwaanduiding-eengezinswoning'. De bestaande woning heeft een omvang van ongeveer 750 m³. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 biedt de mogelijkheid om het bouwvlak volledig te benutten als grondvlak voor de woning, waarbij een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte 9 meter als maximum is vastgelegd. De woning kan zodoende worden vergroot tot 1300 m³. Achter de woning staat een aantal kassen (234 m²) en ligt een weiland. Het weiland is bestemd als 'Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 met plangebied aan Rijksstraatweg 361

Als onderdeel van dit bestemmingsplan Vinkelaan 20a en Rijksstraatweg 361 wordt afgezien van de uitbreidingsmogelijkheden en wordt de bestaande omvang van de woning als maximum vastgelegd. Deze maximale inhoudsmaat biedt in de toekomst de mogelijkheid om desgewenst de bestaande woning te vervangen door een 'portierswoning' aan een laan, zoals die meer in Wassenaar voorkomen.

De kassen met een oppervlakte van 234 m² zijn inmiddels gesloopt en worden niet herbouwd. Het achterste gedeelte van het terrein wordt in aansluiting op het naastgelegen perceel bebost.

De afname aan bouw mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe natuur wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan verankerd.



Luchtfoto en vogelvluchtaanzicht van plangebied aan Rijksweg 361 met woning, te slopen kassen (roze cirkel) en weiland.

2.3.3 Papeweg

Op enige afstand van de Papeweg staat een veldschuur in een weiland. De schuur heeft een omvang van 73,1 m². Een veldschuur volgens het overgangsrecht een oppervlak van maximaal 30 m² hebben. De veldschuur aan de Papeweg overschrijdt deze norm en valt daarmee buiten het overgangsrecht.

De veldschuur is gesitueerd in een open strandvlakte en levert een negatieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is deze schuur inmiddels gesloopt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 met veldschuur



2.4 Toekomstige situatie

Op de hiervoor genoemde locaties worden een aantal landschapsontsierende opstallen gesloopt, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd in de investering in ruimtelijke kwaliteit. De gesloopte opstallen staan op de volgende locaties en hebben een oppervlak van:

Vinkelaan	443 m ²
Rijksstraatweg	234 m ²
Papeweg	73 m ²

<u>Totaal</u>	<u>750 m²</u>
---------------	--------------------------

In totaal wordt er 750 m² aan landschapsontsierende opstallen gesloopt. Daarnaast liggen er momenteel, in het bestemmingsplan, uitbreidingsmogelijkheden voor het perceel aan de Rijksstraatweg. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden met de bestemmingsplanwijziging ingeperkt. Deze inperking tezamen met de sloop van 750 m² landschapsontsierende schuren vormt de basis voor investering in ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming aan de Vinkelaan gewijzigd in een (lichtere) woon- en agrarische bestemming. In ruil hiervoor mag de initiatiefnemer aan de Vinkelaan een woning realiseren met een inhoud tot 1000 m³.

Als extra investering in ruimtelijke kwaliteit wordt het nieuwe erf aan de Vinkelaan, landschappelijk ingepast. Hiervoor is door Eelerwoude een inrichtingsplan opgesteld, het gehele plan inclusief analyse is opgenomen in Bijlage 4, in dit hoofdstuk wordt het plan uiteengezet.



2.4.1 Nieuwe bebouwing

De nieuwe woning is aan de noordzijde van het perceel gesitueerd. Bij de plaatsing is rekening gehouden met het behouden van het vrije zicht van de omwonenden over het landschap (weilanden).

De nieuwe woning is in lijn met de overige bebouwing aan de Vinkelaan geplaatst. Dit houdt in dat de woning op dezelfde voorgevel rooilijn staat, vergeleken met de naburige bebouwing.

De nieuwe woning kent een beeldbepalend dakvlak en bestaat uit een laag en langgerekt volume. De garage is inpandig opgelost en maakt dus onderdeel uit van dit volume. Met deze bouwvorm wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijke monument op het erf aan de Papeweg 33.

De bouwstijl wordt op eigentijdse wijze vormgegeven, waarbij sprake is van natuurlijke materialen. De zijden van de nieuwe woning die op het landschap georiënteerd zijn, hebben een transparante uitstraling, zodat optimaal van het vrije zicht gebruikgemaakt kan worden. Hieronder is een impressie opgenomen van de nieuw te bouwen woning, passend in het landschap. Het gehele bouwplan is opgenomen in Bijlage 3 van dit bestemmingsplan.



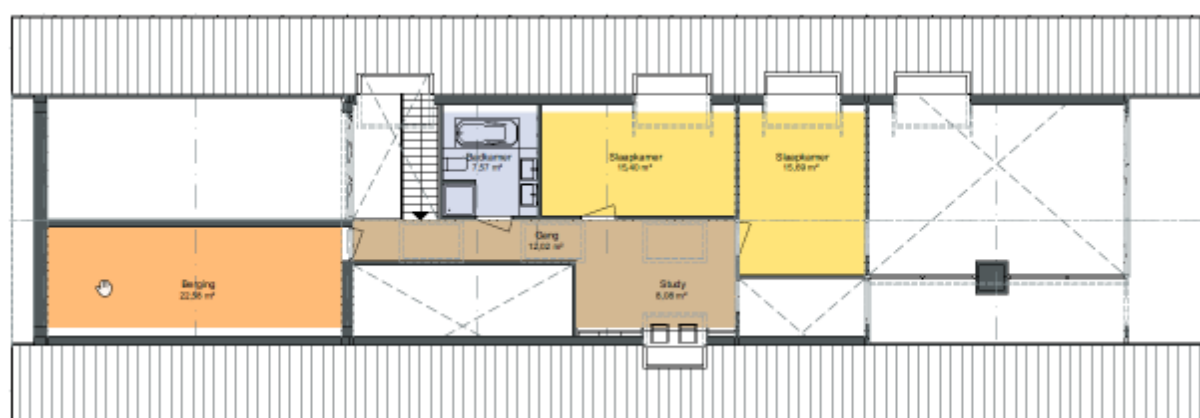
Aanzicht woning vanaf de oostzijde



Aanzicht woning vanaf de entree aan de westzijde



Woningbouwprogramma begane grond



Woningbouwprogramma verdieping

2.4.2 Ontsluiting

De bouwkaavel wordt ontsloten via de Vinkelaan. Van oudsher liep hier ook de ontsluiting van het boerenerf aan de Papeweg 33. Zodoende wordt er aansluiting gezocht bij historische structuren.

2.4.3 Beplanting

De bouwkaavel

De beplanting rondom de bouwkaavel heeft als doel de nieuwe woning een plek te geven in een groene besloten tot kleinschalige rand. Daarnaast zorgt de groene aankleding van het erf ervoor dat de bebouwing minder beeldbepalend is en rustiger oogt richting de omwonenden.

Gebruik van de bestaande beplanting

De meer landschappelijke beplanting op de perceelsgrenzen en het gebruik van de percelen is afgestemd op de landschapskarakteristieken. Deze dragen bij aan het versterken van het contrast tussen de strandwal en de -vakte. De bestaande elzensingel op de oostelijke perceelsgrens is gesitueerd op de overgang van hoog naar laag. Om het verschil tussen de open strandvakte en de kleinschalige (beplante) strandwal te versterken, wordt in de laagte de elzensingel verwijderd. Hierdoor ontstaat tevens openheid rondom het bebouwingsensemble aan de Papeweg 33.

De overgang van hoog naar laag wordt verder verduidelijkt door het gebruik: noordelijk de bouwkaavel in een kleinschalige groene opzet en ten zuiden daarvan een open perceel met agrarisch gebruik (extensief grasland).

Beplantingselementen

In het plan zijn de volgende beplantingselementen opgenomen:

- Boomgaard

De boomgaard met 11 fruitbomen zorgt voor een groen aanzicht van het erf. Doordat de fruitbomen een beperkte omvang hebben en een onderlinge afstand van 6 meter, is er sprake van een groene, transparante aanblik, waardoor de nieuwe bebouwing niet 'verstopt' wordt, maar ook gezien mag worden.

- Hagen

De overgang van de bouwkaavel richting het agrarische perceel dient geleidelijk te zijn. Deze is dus niet aangezet met hagen, maar open gehouden. Wel zorgen hagen op het erf voor geleiding en begeleiding van zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw. De hagen reageren sterk op de vormgeving en indeling (slaapkamers/ woonkamer) van de nieuwe woning. De hagen hebben een maximale hoogte van 1,20 meter en bestaan uit beukenhaag en/of veldesdoorn.

- Bestaande elzensingel

De huidige elzensingel op de noordoostelijke perceelsgrens blijft gehandhaafd, maar wordt sterker afgestemd op de omgeving. Aan de zuidzijde wordt de elzensingel verwijderd, zodat de openheid beeldbepalend wordt. Verder zal plaatselijk de elzensingel uitgedund worden, zodat de rand een gevarieerde uitstraling krijgt en de omwonenden een verder reikend zicht op de omgeving hebben (de elzensingel vormt het venster voor het zicht op het achterliggende landschap).

- Grasland (extensief beheer)

Op het perceel komen kleine hoogteverschillen voor, waardoor het plaatselijk nat kan zijn. Het is geschikt om vee te laten grazen, waardoor het verder open blijft. De elzensingel aan de rand geeft eventuele bescherming voor het vee om te schuilen (regen of voor schaduw).

2.5 Conclusie

In voorliggend plan worden er op 3 locaties landschapsontsierende schuren gesloopt (waaronder een veldschuur). Voor 2 van deze locaties is een nieuw plan opgesteld, dat niet (helemaal) past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming op deze 2 locaties gewijzigd.

De toelichting van voorliggend plan heeft enkel betrekking op het plangebied aan de Vinkelaan.

De ontwikkeling van het plangebied aan de Rijksstraatweg 361 betreft alleen een aanpassing van het planologisch regiem. Deze ontwikkeling wordt in deze toelichting buiten beschouwing gelaten en enkel in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan verankerd.

Sloop van de veldschuur aan de Papeweg heeft geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg. De sloop heeft inmiddels plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3

Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van de ruimtelijke ordening kwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die:

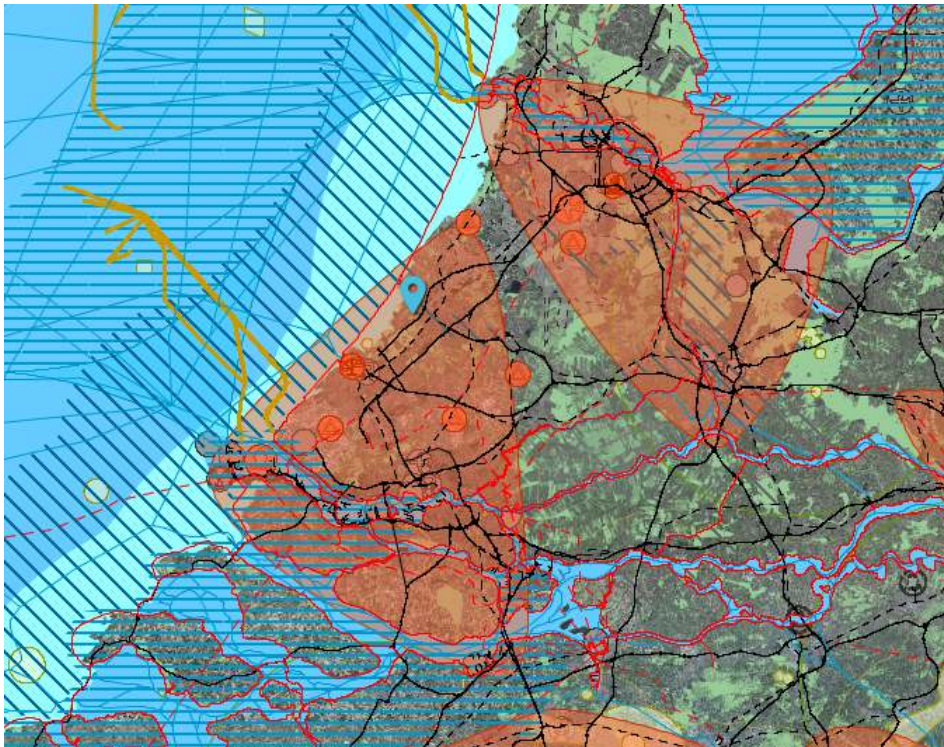
- a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten),
- b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt, en
- c. land- of provinciegrens overschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

De voorgestelde ontwikkeling van de dorpsrand in Wassenaar wordt niet beïnvloed door de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het beleid dat in de Structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Het besluitgebied ligt binnen een gebied dat in de Structuurvisie is aangewezen als 'Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Structuurvisie weergegeven waar deze aanwijzing geldt. Dit beleid is voornamelijk van toepassing op de omliggende steden van het besluitgebied: Den Haag, Rotterdam, Delft, etc..



Uitsnede structuurvisie infrastructuur en ruimte

De stedelijke regio's worden doorsneden door het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De herijkte nationale NNN is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. Behoud van het bestaande groene en natuurlijke karakter van het buitengebied wordt hiermee nagestreefd.

Het Barro geeft negatieve invloed op de haalbaarheid van het plan.

3.2.3 Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden, waarin zes wetten en regelingen (waaronder de Monumentenwet 1988) zijn gebundeld en waarin de bescherming van het archeologisch erfgoed is geregeld. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het bestemmingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied is gesitueerd binnen de door het Rijk in 2007 vastgestelde beschermd stads- en dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht als volgt beschreven: 'een visueel en samenhangend ensemble van 18e en 19e eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20e eeuwse villaparken met bijbehorend wijk- en groenvoorzieningen'. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuur-historisch en stedenbouwkundig belang'. Voor dit gebied gelden strengere regels voor de bebouwing en voor de onbebouwde openbare ruimte. De regeling voor vergunningvrij bouwen in dit gebied is niet van toepassing.

Het Rijksbeleid heeft een doorvertaling gekregen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buiten stedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Voorliggend plan heeft per saldo een toename van één woning tot gevolg. De ontwikkeling van één woning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling, in de zin van de Bro. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Visie ruimte en mobiliteit'

In juni 2018 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de nieuwe versie Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. In haar visie geeft de provincie een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel, en hanteert daarbij de volgende vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratie kracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

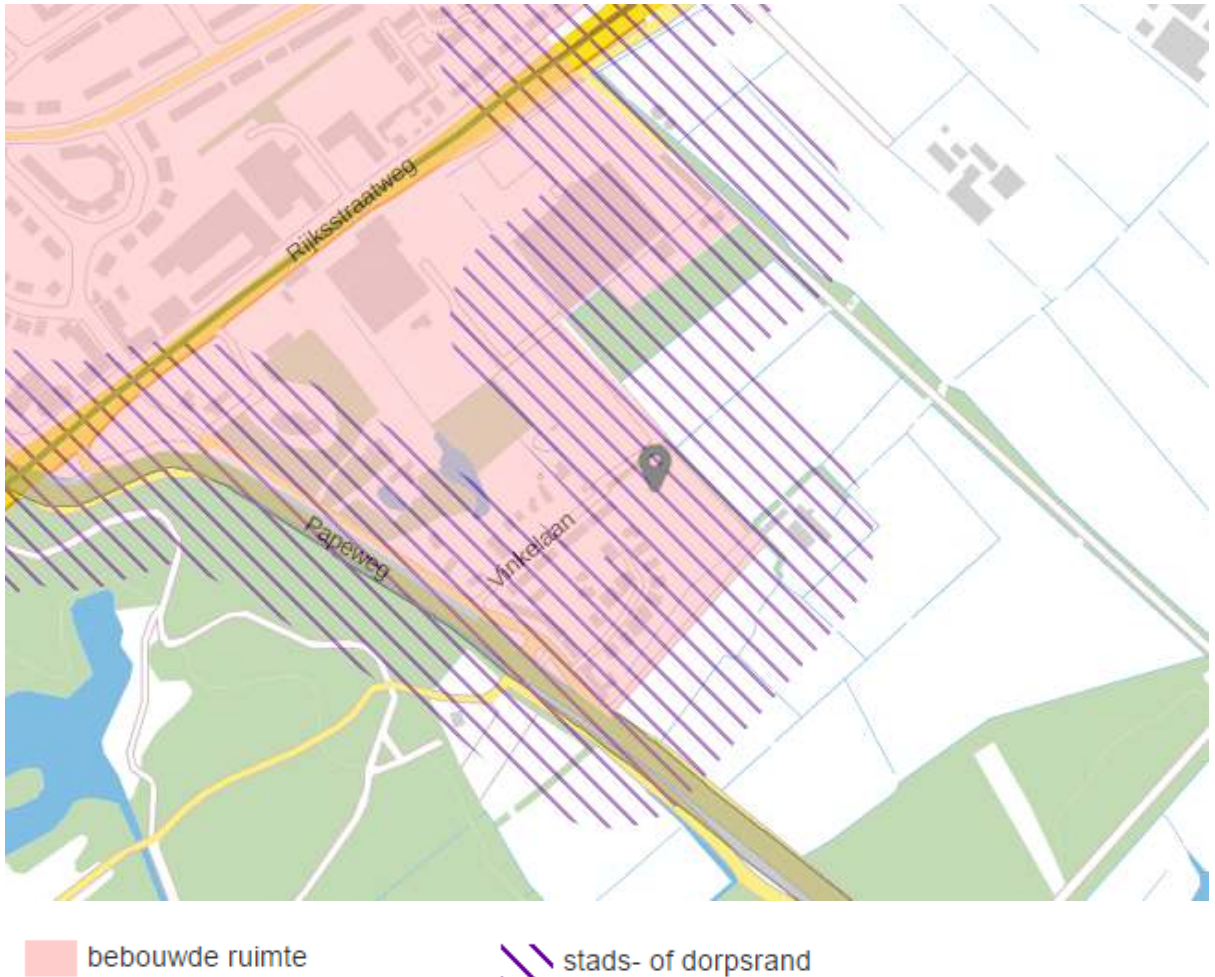
Relevant voor de gewenste ontwikkeling is de situering van het plangebied aan de Vinkelaan binnen de contouren van bestaand stads- en dorpsgebied (de voormalige rode contour). Binnen deze contour is het provinciaal belang veelal niet in het geding. De overgang van stedelijke bebouwing naar landelijk gebied moet wel de kwaliteit en uitstraling hebben die bij het landelijk gebied past. Deze overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 3.3.).

Voor de beoordeling is verder relevant dat het perceel is begrensd als onderdeel van het kroonjuweel landgoederenzone Wassenaar-Den Haag. Een kroonjuweel is een uniek, zeer karakteristiek en gaaf erfgoedensemble. Gebieden die zijn aangeduid als kroonjuweel zijn gebieden met beschermingscategorie 1. Uitgangspunt in de structuurvisie is dat deze gebieden en met name de specifieke waarden binnen deze gebieden worden beschermd, omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Over de landgoederenzone Wassenaar-Den Haag is in de visie aangegeven dat de richtpunten van beleid als volgt zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het

landgoederen landschap als samenhangend geheel.

- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvelden.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.



Uitsnede Structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' met situering plangebied Vinkelaan binnen contour van de bebouwde ruimte en dorpsrand.

De ontwikkeling van een woning aan de Vinkelaan en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand van Wassenaar sluit aan bij de doelstellingen die in de Structuurvisie zijn geformuleerd.

3.3.2 Verordening Ruimte 2018

Het beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit is met de Verordening Ruimte 2014 vertaald in bindende regelgeving. In de Verordening Ruimte 2014 (VR) zijn daarvoor kaders vastgelegd, die de gemeenten in hun ruimtelijke ordening moeten toepassen. In de VR zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. Deze VRM is in 2018 gewijzigd vastgesteld

In artikel 2.2 lid 1 van de VR is opgenomen dat binnen de grenzen van bestaand stads- en

dorpsgebied ruimte geboden wordt aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

In artikel 2.2.1 lid 2 is de uitzondering opgenomen dat:

'Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 (kroonjuweel) kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van boven lokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.'

De ontwikkeling is voorgelegd aan provincie Zuid-Holland. Zij beschouwen het plan als een vorm van 'inpassen'. Bij 'inpassing' als bedoeld in artikel 2.2.1. VR is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van een gebied. Uit de toelichting van de VR blijkt dat bestaande structuren en kwaliteiten bij inpassing niet tot nauwelijks veranderen. Als sprake is van 'inpassing' wordt volgens de VR voldaan aan de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart. Aanvullend moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten die vertaald is in een beeldkwaliteit paragraaf. Hierin wordt het effect van de ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden beschreven en blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Het beeldkwaliteit is in de bijlage van deze toelichting opgenomen.

De gewenste ontwikkeling van een woning aan de Vinkelaan is in overeenstemming met regels uit de Verordening Ruimte 2018.

3.3.3 Gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft als uitwerking van de Visie Ruimte en Mobiliteit 16 gebiedsprofielen opgesteld. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Het plangebied maakt deel uit van het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Voor dit gebiedsprofiel ligt de nadruk op de verscheidenheid aan landschappen, de toegankelijkheid en vitaliteit. De ambities zijn:

Herkenbaar houden en versterken van de onderscheidende kwaliteiten van de opeenvolgende landschappen tussen kust en Groene Hart (barcode), door;

- Behoud en versterking van: het natuurlijke karakter van de duinen; het

lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes; de openheid van het weidegebied in aansluiting op het Groene Hart.

- Versterken van de verbindingen tussen de opeenvolgende landschappen, met name in oost-westrichting.
- Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
- De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk te maken

De beleefbaarheid en toegankelijkheid van Duin Horst en Weide en daarmee de recreatieve betekenis vergroten, door:

- Een samenhangend recreatief routenetwerk te ontwikkelen, zowel over land als water en de aanliggende stedelijke gebieden beter te verbinden met het landschap.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke knooppunten en voorzieningen op strategische punten in het netwerk, bij voorkeur rondom bestaande horecavoorzieningen.
- Dit alles op een gebiedsondersteunende manier met oog voor de ecologische waarden en het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied.

De groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart veiligstellen, door:

- Ruimte te geven aan de doorontwikkeling van de natte en droge ecologische verbinding tussen de kust en het Groene Hart aansluitend/passend bij de kenmerken van het landschap.
- Ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstedelijking van het landschap aan te pakken en ook op lange termijn te voorkomen.
- Barrières voor mensen en dieren op te lossen.

Ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van Duin Horst en Weide, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Denk hierbij aan:

- Verbreding en (beperkte) schaalvergroting in de landbouw.
- Nieuwe economische dragers voor de buitenplaatsen en landgoederen.

De nieuwe woning aan de Vinkelaan wordt aan de rand van bestaande stedelijk gebied gerealiseerd. Door herinrichting van het plangebied, zoals toegelicht in de landschappelijke inpassing in de bijlage van deze toelichting, krijgt de dorpsrand een kwaliteitsverbetering. Door de compenserende maatregelen in de vorm van sloop, natuurontwikkeling en het reduceren van ontwikkelruimte wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving en herkenbaarheid van het landschap. De nieuwe woning is bovendien een nieuwe economische drager voor Stichting Twickel. Het plan is in overeenstemming met de ambities, zoals geformuleerd in het gebiedsprofiel ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

De Structuurvisie Wassenaar 2001-2015 voldoet niet meer aan de eisen die de Wet Ruimtelijke ordening aan een structuurvisie stelt. Om die reden en met het oog op de aanstaande Omgevingswet is op 22 maart 2017 de Structuurvisie 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. Dit document beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Wassenaar op middellange termijn. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur. Wassenaar wordt niet verder uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar. De gewenste ontwikkeling en inrichting van het plangebied sluit aan bij de doelstelling uit de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'.

3.4.2 Groen- en Watervisie 2015 - 2019

Gemeente Wassenaar heeft in 2016 de Groen- en Watervisie 2015-2019 vastgesteld. Deze visie geeft antwoord op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. In de visie is het streven vastgelegd om de groenste gemeente van de Randstad te zijn. Wassenaar streeft daarom naar uitbreiding van het groen en het behoud en versterking van het groen in de landgoederenzone en in de villawijken. Wassenaar is een groene gemeente, maar om zich te onderscheiden van zijn omgeving en te voldoen aan de behoeften die er in de samenleving zijn, moet er meer groen bij.

Het plan betreft een nieuwe woning aan de Vinkelaan. Hiervoor wordt ongeveer 30% van het terrein gebruikt. De overige 70% wordt bestemd en ingericht als weidegrond. De realisatie van de woning wordt bovendien gecompenseerd met een dusdanig groot oppervlak aan te slopen opstellen en nieuwe natuur, dat per saldo sprake is van een versterking van het groene karakter van de gemeente.

Het plan is in overeenstemming met de Groen- en Watervisie 2015.

3.4.3 Agrarische structuurvisie 2008

Deze agrarische structuurvisie stimuleert de schaalvergroting en verbreding van agrarische bedrijven. Vanuit de visie dat de agrarische sector een cruciale bijdrage levert aan de instandhouding en zo mogelijk het versterken van de cultuurlandschappelijke agrarische kwaliteiten. Deze visie is gebaseerd op een onderzoek naar veehouderij bedrijven. Een kleinschalige hovenier/kwekerij, waar aan de Vinkelaan sprake van was, is hier niet in meegenomen.

3.4.4 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024

De Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024 'Naar een erfgoedzorg voor iedereen' is op 23 januari 2018 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De Erfgoedvisie middels de campagne "doe een erfgoedwens" samen met de inwoners van Wassenaar opgesteld. De visie is gestoeld op twee belangrijke fundamenten:

1. De intrinsieke waarde van erfgoed: de schoonheid en de historie in erfgoed te herkennen;
2. De duurzame gebruikswaarde: erfgoed en monumenten worden benut voor wonen, werken, recreëren en beleven.

Wassenaar bezit als "Landgoed aan zee" een breed spectrum aan bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. Deze vertegenwoordigen een groot kapitaal en is ook een sterk merk. Nieuwe ontwikkelingen dienen de identiteit en authenticiteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken.

Aan het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een Waarde Archeologie toegekend. Om de invloed van de ontwikkeling op deze waarden te kunnen beoordelen zijn in hoofdstuk 4 de resultaten van archeologisch onderzoek opgenomen.

In het vigerende bestemmingsplan is ook een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie opgenomen. In essentie gaat het hier om het beschermen van cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing. De bescherming is vastgelegd in de dubbelbestemming met een concrete uitwerking in bijlage 6 van de regels bij het bestemmingsplan.

De toetsing aan bijlage 6 en in het verlengde daarvan aan het 'beschermd gezicht' (Rijksbeleid) en 'kroonjuweel' (provinciaal beleid) resulteert in het beeld dat het plan geen strijdigheid bevat met dit beleid. Deze beoordeling is gebaseerd op de omstandigheid dat de openheid en het landelijk karakter van het gebied als geheel door het plan zal worden versterkt. Verrommeling en in onbruik geraakte bebouwing maakt plaats voor gebruik dat de bestaande natuur- en landschapswaarden ondersteunt en versterkt. Van aantasting van reeds bestaand gemeentelijke monumenten (Papeweg 33 en Rijkstraatweg 189) is geen sprake. Van een aantasting van de in bijlage 6 beschreven waarden is geen sprake.

De ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Vinkelaan heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden die aan het plangebied worden toegekend. Zichtlijnen op de rijksmonumentale boerderij ten zuidoosten van het plangebied worden nadrukkelijk gerespecteerd.

3.5 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, sluit aan bij beleidslijnen die door het Rijk, provincie en gemeente zijn vastgelegd. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving wordt verbeterd, cultuurhistorische waarden blijven behouden en kenmerkende landschapselementen worden hersteld.

Hoofdstuk 4

Waardentoets

4.1 Inleiding

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen onevenredig negatieve invloed hebben op waarden die aan het plangebied worden toegekend, zoals cultuurhistorie, archeologie en flora&fauna. De ontwikkeling wordt hier aan deze aspecten getoetst.

4.2 Natuurwaarden

Een ontwikkeling die gepaard gaat met een ruimtelijke ingreep mag geen onevenredig negatieve invloed hebben op natuurwaarden die aan het plangebied worden toegekend. De ontwikkeling van een woning aan de Vinkelaan is daarom, middels een quickscan flora en fauna, getoetst aan natuurwetgeving en het natuurbeleid. Met deze toetsing moet duidelijk worden hoe de ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen de kaders van de natuurbescherming.

De volledige quickscan is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. Hier wordt volstaan met de conclusies.

In de quickscan flora en fauna wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied aan de Vinkelaan een potentiële habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele beschermde soorten vleermuizen en broedvogels. Met de ruimtelijke ontwikkeling kunnen negatieve effecten op flora en fauna worden uitgesloten. In onderstaande is een samenvatting gegeven van deze resultaten.

Op basis van deze toetsing wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of NNN) en houtopstanden noodzakelijk geacht.

Beschermingsregime	Soort(groep)	Gebruik gebied	Effect ruimtelijke ontwikkelingen	Ontheffing	Vervolg Nader onderzoek / mitigerende en/of compenserende maatregelen
Nationaal	Algemene grondgebonden zoogdieren	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee, vrijstelling	Zorgplicht
Nationaal	Algemene amfibieën	Leefgebied en voortplantingsbiotoop	Tijdelijke aantasting leefgebied, doden, op termijn weer geschikt leefgebied	Nee, vrijstelling	Zorgplicht
Vogelrichtlijn	Vogels	Broedlocatie	Mogelijke verstoring	Nee, mits	werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht

Resultaten (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied.

De gewenste ontwikkeling van de woning aan de Vinkelaan wordt niet belemmerd door flora en fauna aspecten. De zorgplicht levert enkele algemene voorwaarden voor uitvoering van werkzaamheden. Op de overige 2 locaties die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan

hebben sloopwerkzaamheden al plaatsgevonden en vinden geen nieuwe ruimtelijke ingrepen plaats die van invloed kunnen zijn op (beschermde) flora en fauna.

4.3 Archeologische waarden

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Als onderdeel van voorliggende ontwikkeling, kan alleen de realisatie van een woning aan de Vinkelaan van invloed zijn op eventueel aanwezig bodemarchief. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze woning is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen uitgevoerd door Archeomedia (rapport A11-054-I). Het volledige onderzoek is te lezen in Bijlage 6 & Bijlage 7 van deze toelichting. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Conclusie bureau- en veldonderzoek

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek op de plangebieden Rijksstraatweg 361 en Vinkelaan 20a geven geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Op basis van het booronderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek op de beide plangebieden niet noodzakelijk geacht.

Het bevoegd gezag, gemeente Wassenaar, heeft per email van 13-09-2011 ingestemd met de onderzoeksresultaten en conclusie. Daarmee is de locatie, vanuit archeologisch oogpunt, destijds vrijgegeven.

Sinds 2011 is zowel de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) als ook het bouwplan gewijzigd. Hiernaast is er voortschrijdend inzicht ten aanzien van de herkenbaarheid van archeologische waarden met behulp van boringen. Het archeologisch onderzoek is daarom in 2017 geactualiseerd. Deze actualisatie is in de bijlage opgenomen. Hier wordt volstaan met de conclusies.

Archeologische indicatoren of andere aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats (potentiële vondstlagen) zijn in de uitgevoerde boringen echter niet aangetroffen. Op grond van de resultaten van het eerder uitgevoerde booronderzoek wordt een aanvullend boor- of proefsleuvenonderzoek voor het huidige bouwplan ook op basis van de inzichten in 2017 niet noodzakelijk geacht.

Hoewel hiervoor in de archeologische boringen geen aanwijzingen zijn aangetroffen kunnen in het westelijke deel van het perceel (op de top van de strandwal) onder het verstoorde niveau (minimaal 60 cm- mv) nog diep ingegraven archeologische sporen aanwezig zijn, welke door middel van booronderzoek niet of moeilijk te vinden zijn.

Karterend booronderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het bureau en veldonderzoek heeft de gemeente Wassenaar bepaald dat een karterend booronderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit ter plaatse van de nieuwbouwlocatie. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 8 van de toelichting van dit bestemmingsplan. De conclusie luidt:

De bodemopbouw die in het verkennend booronderzoek reeds was vastgesteld, is nu door de uitvoering van het karterend bodemonderzoek bevestigd.

- Het westelijke deel van de onderzoekslocatie is gelegen op de uitloper van een strandwal, maar iets westelijker dan op grond van de verkennende boringen werd aangenomen. Tot de diepte van 80 cm - tot plaatselijk 180 cm- mv is de bodemopbouw verstoord/ recent vergraven.
- In het oostelijke deel van de huidige onderzoekslocatie is in twee boringen een intact veenpakket aangetroffen, met twee verschillende veenlagen. Dit deel van de onderzoekslocatie ligt op de strandvlakte, met een scherpe overgang naar de westelijke gelegen strandwal.

Er zijn binnen de huidige onderzoekslocatie geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Met het uitgevoerde karterend booronderzoek is het onderzoeksterrein voldoende onderzocht conform de BRL 4000 en daarin besloten de richtlijnen van de KNA 4.0.

(Selectie) advies

Op basis van het uitgevoerde archeologisch karterend booronderzoek wordt geadviseerd het onderzochte plangebied zonder aanvullend archeologisch onderzoek vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit betreft een selectie-advies. Het nemen van een selectiebesluit is voorbehouden aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Wassenaar.

Ook voor het vrijgeven van (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.4 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen de zonering landgoederenlandschap. De karakteristieken bestaan uit:

- een herkenbaar en afwisselend patroon van historische buitenplaatsen en landgoederen;
- volgroeide bossen en open ruimtes met nog deels een agrarische functie, en;
- herkenbare landschapsgradiënt van duin naar veen.

Vanwege de hoge recreatieve en cultuurhistorische waarde dienen nieuwe gebruiksfuncties zorgvuldig ingepast te worden. Richtlijnen hiervoor zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Karakteristiek voor het gebied is het landschap van strandwallen en -vlakten. De strandwallen kenmerken zich door een lommerrijk, besloten landschap. De dikke veenpakketten die zich ontwikkelden tussen de strandwallen, in de strandvlakten, zijn ontgonnen voor agrarisch gebruik. Op de overgangen van strandwal en -vlakte waren de condities voor landbouw

goed. Hier zijn dan ook vele boerderijen te vinden. De parallelle wateringen vormen tegenwoordig belangrijke ruimtelijke structuurdragers. De strandvlakten vormen open, weidse ruimtes met een regelmatige verkaveling en staan in sterk contrast met de bebouwde en beboste, hoger gelegen strandwallen.

De hoofdambities voor dit gebiedsprofiel, die betrekking hebben op het plangebied bestaan uit:

- Behoud en versterking van het lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes; de openheid van het weidegebied in aansluiting op het Groene Hart.
- Versterken van de verbindingen tussen de opeenvolgende landschappen, met name in oost-westrichting.
- Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
- De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk maken.

Bovenstaande ambities zijn nader uitgewerkt in diverse thema-kaarten. De relevante onderdelen worden hier nader toegelicht:

Kroonjuweel

De landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam is aangewezen als kroonjuweel. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van dit kroonjuweel. Hiervoor geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit'. Cultuurhistorie is hier de drager van ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur alsook fysieke elementen te behouden en versterken.

Voor het plangebied betekent dit met name rekening houden met de herkenbaarheid van het:

- verkavelingspatroon
- de openheid
- bebouwingstructuur
- waterlopen

Landgoed/buitenplaats biotoop

De percelen aan de zuidzijde van het plangebied behoren tot een landgoedbiotoop. De gronden hebben een zeer hoge waarde als blikveld behorende bij het landgoed/kasteel Raephorst. Raephorst behoort tot De Horsten, een complex van drie aaneengesloten landgoederen en onderdeel van het beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten- Leidschendam.

Het plangebied grenst aan de biotoop en tast zodoende niet het blikveld aan. Bij de landschappelijke inpassing kan de ontwikkeling juist bijdragen aan het sterker beleven van dit blikveld.

Rand aan de open strandvlakte

Randen aan de open strandvlakte hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. De grens tussen de besloten rand en de open strandvlakte is helder. Vanuit het landschap zijn deze groene stads- en dorpsranden goed zichtbaar. Zij vormen het decor en kaderen de ruimte af. Een belangrijk kenmerk van deze groene dorpsranden is het informele en kleinschalige karakter. Dit betekent dat de inrichting continu varieert.

De landschappelijke inpassing van het plangebied geeft de mogelijkheid om aan te sluiten op de volgende ambities:

- Inzetten op een heldere, groene rand aan de open strandvlakte.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad.
- Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, worden zorgvuldig ingepast.
- Toegankelijkheid en beleefbaarheid van de rand verbeteren door routes en zichtrelaties te handhaven dan wel te versterken. Daarnaast de stads- of dorpsrand gebruikswaarde en betekenis geven voor bewoners.
- Nieuwe ontsluitingswegen in samenhang met het landschap en de stad ontwerpen, zodat het stedelijk gebied niet afgesneden raakt van de strandvlakte.

Gemeentelijk monument: boerderij Santhorst

Aan de Papeweg 33 (zuidoostelijk van het plangebied) is het gemeentelijke monument boerderij Santhorst gelegen. Het pand heeft lokaal gezien historische waarde en is zodoende beschermd als monument. Voorheen behoorde de boerderij tot het verdwenen kasteel Santhorst (gesloopt in 1818), waar het zijn naam aan te danken heeft. Het boerderijcomplex bestaat uit een langhuisboerderij, een wagenschuur, een hooihuis en een mestsilo.

De situering van het erf is karakteristiek en ligt in de lijn van een reeks boerderijen die op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte gesitueerd zijn. Bij de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze unieke ligging

Het plangebied aan de Vinkelaan is gesitueerd binnen de grenzen van een 'Kroonjuweel cultureel erfgoed' en een beschermd stads-/of dorpsgezicht. Het plan is niet in strijd met het beleid zoals vastgelegd in bijlage 6 van het vigerende bestemmingsplan en in het verlengde daarvan het beschermd gezicht (Rijksbeleid) en kroonjuweel (provinciaal beleid).

De ligging binnen het Kroonjuweel en beschermd gezicht behoeft in de formele bestemmingsplanprocedure nog wel een nadere analyse en motivering. In het Inrichtingsplan Vinkelaan Wassenaar, is opgenomen hoe de woning, met respect voor cultuurhistorische waarden wordt vormgegeven en ingepast. Voor het overige blijft de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie met de bijbehorende set aan regels ook in dit bestemmingsplan van kracht.

4.5 Beeldkwaliteit

Door de provincie Zuid-Holland is geconcludeerd dat de realisatie van een woning binnen het plangebied aan de Vinkelaan een vorm is van 'inpassing'. En dat de woning in maat en schaal past bij het karakter van de dorpsrand van Wassenaar en dat aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart wordt voldaan.

De provincie heeft daarin meegewogen dat de woning qua maat en schaal past bij de bebouwing van de voormalige boerderij aan de Papeweg 33 en de vrijstaande woningen aan de Vinkelaan. Door de positionering van de nieuwe woning blijven zichtlijnen vanuit bestaande woningen behouden. De situering van de woning is zorgvuldig gekozen.

Door 70% van het plangebied als weide te bestemmen en in te richten wordt de openheid van het landelijke karakter versterkt. De bestaande structuren op het perceel veranderen niet. Het versterken van het Natuurnetwerk Nederland door de aanplant van bos, en het slopen van opstallen in een open agrarisch gebied, heeft positieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.

De ingrepen op alle betrokken locaties hebben per saldo een positieve invloed op de

ruimtelijke, functionele, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten.

In het Inrichtingsplan Vinkelaan Wassenaar en Bouwplan woning Vinkelaan en beeldkwaliteit zoals in de bijlagen opgenomen, wordt toegelicht hoe voor deze ontwikkeling een hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Beleidskader

Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan 5 (WBP 5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitie-akkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt.

In het WBP 5 staat de samenwerking, tussen het Hoogheemraadschap en haar omgeving, aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en Uitvoeringsregels

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende Uitvoeringsregels.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland een nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de Keur en maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren door regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Dit heeft onder meer betrekking op:

- waterkeringen zoals duinen, dijken en kaden;
- watergangen zoals kanalen, rivieren en sloten;
- andere waterstaatswerken zoals bruggen, duikers, stuwen en gemalen;
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;
- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

Riolering

Overeenkomstig het Rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verspreid over 4 locaties een aantal gebouwen gesloopt. Daar tegenover staat de ontwikkeling van een nieuwe woning aan de Vinkelaan.

Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing af. De toename aan verhard oppervlak voor de inrichting van de ruimte om de woningen heen bedraagt niet meer dan 500 m². Daarnaast wordt er rondom de nieuwe woning, slechts beperkt verharding aangelegd. De noodzakelijke verharding ligt grotendeels onder de kap van de woning en is daarmee geen extra verharding. Daardoor kan worden gesteld dat de bouwplannen voldoen aan de richtlijnen zoals gehanteerd door het waterschap.

Watertoets

Ter beoordeling van het waterbelang is een digitale watertoets opgesteld. Uit de digitale watertoets blijkt dat het Hoogheemraadschap van Rijnland een waterbelang bij de plannen heeft. De plannen zijn als onderdeel van het wettelijk vooroverleg daarom ter beoordeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap, de reactie is weergegeven in 7.3.1 Vooroverleg van deze toelichting.

4.7 Conclusie

De gewenste ontwikkeling van een woning aan de Vinkelaan en herinrichting van de overige 3 locaties die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aspecten die in deze waardentoets zijn opgenomen. Omgekeerd heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op deze aspecten. Per saldo levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de dorpsrand van Wassenaar.

Hoofdstuk 5

Milieuaspecten

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Wet geurhinder en veehouderij
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

In het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) is vastgelegd hoe in Nederland omgegaan wordt met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij wijziging en vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de bodem. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Indien er sprake is van verontreiniging waardoor de beoogde functie niet direct mogelijk is dan moet nagegaan worden of de bodemkwaliteit door sanering alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Om de bepalen of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie is er door de firma GeoFoxy een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te realiseren woning aan de Vinkelaan. Hieronder is de conclusie van het onderzoek weergegeven, het gehele onderzoek is opgenomen in Bijlage 9 Verkennend & aanvullend bodemonderzoek.

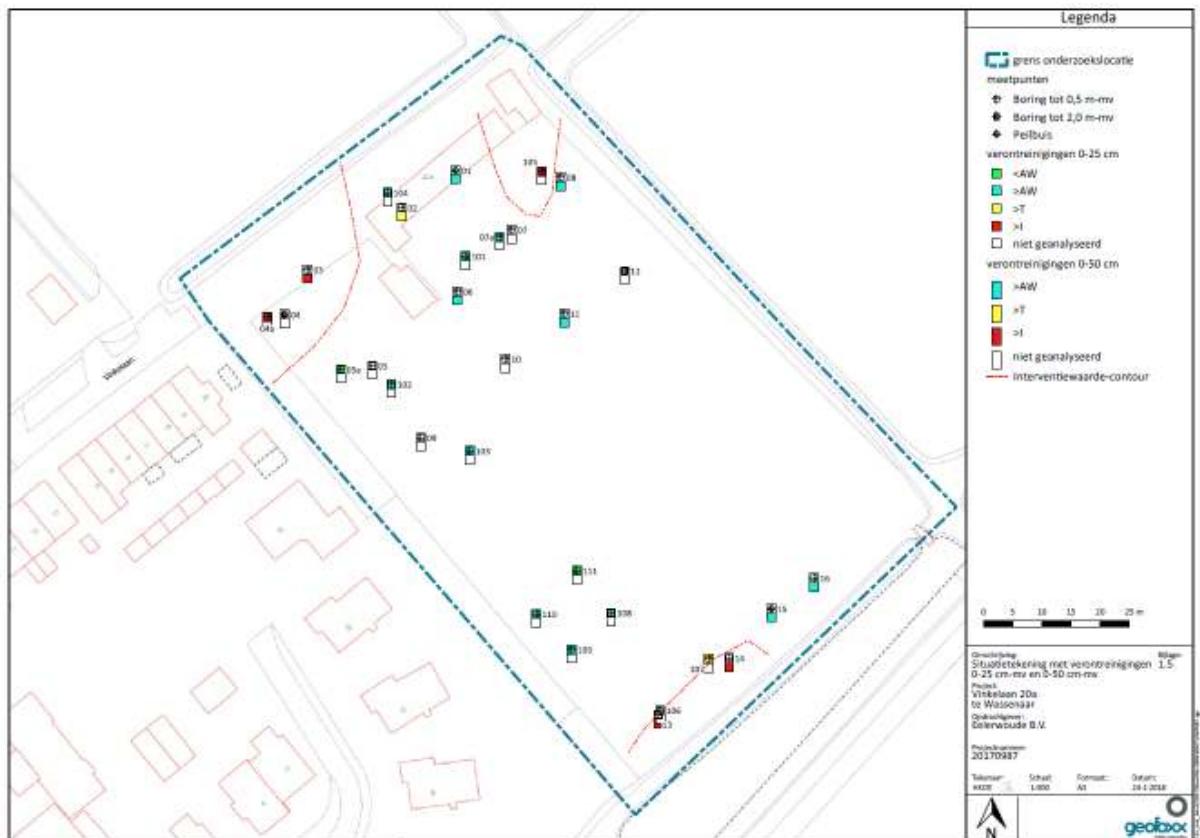
Conclusie verkennend bodemonderzoek

Op basis van de verzamelde voorinformatie over het terrein en de directe omgeving daarvan, zijn de voormalige tuinderij en de voormalige schuren als verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) aangemerkt. Gekozen is voor een onderzoeksopzet voor een onverdachte locatie (buiten de twee verdachte deellocaties), waarbij de betreffende bovengrondmengmonsters in aanvulling op het standaardpakket geanalyseerd worden op OCB's.

Bij het verkennend bodemonderzoek (oktober 2017) zijn verhoogde gehalten aan OCB aangetroffen in de bovengrond. Naar aanleiding daarvan zijn de grondmonsters (laag 0-0,50 m minus maaiveld) uit de mengmonsters uitgesplitst met individuele analyses op OCB's. In fase 2 (december 2017) zijn 11 nieuwe boringen geplaatst (101 t/m 111) en 3 boringen opnieuw geplaatst (4a, 5a en 7a). Van alle monsters is de toplaag (0-0,25 m –mv) geanalyseerd op OCB's. Tevens is het op de locatie aanwezige depot indicatief bemonsterd (1x 50 grepen) voor analyse op OCB's.

Onderzoeksresultaten

Ten aanzien van de verontreinigingssituatie met OCB's in de grond is het volgende beeld aangetoond (zie de grafische weergave van de toetsingsresultaten van de grond in bijlage 1.5 van het Verkennend & aanvullend bodemonderzoek en op onderstaande afbeelding).



Boorkaart nader bodemonderzoek

Uit de boringen blijkt:

- Ter plaatse van het noordwestelijke deel (waar het woonhuisgedeelte is voorzien) zijn 2 spots met sterke OCB-verontreinigingen (boven de interventiewaarde) aangetroffen. De sterke bestrijdingsmiddelen-verontreinigingen zijn er voornamelijk in de bovenste 25 cm van de bodem aangetroffen. De interventiewaardecontour is horizontaal goed in beeld gekomen. Verticaal is nog geen afperking gerealiseerd. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging (2 gedeeltes OCB > I-waarde). Tussen beide spots, waar tot voor kort de kassen stonden, is de bovengrond matig verontreinigd met OCB's (ter hoogte van monsterpunt 02);
- Ter plaatse van de voormalige schuren (in het zuidoostelijke deel) is één spot met sterke OCB-verontreiniging in de bovengrond aangetroffen. Ter plaatse van de monsterpunten 13 en 14 overschrijden in de grondlaag 0,0-0,5 m –mv de gehalten van de som DDT en de som DDE de interventiewaardenormen. Ter plaatse van monsterpunt 107 overschrijdt het gehalte som DDT de T-waarde in

de bovenste 25 cm van de bodem (=matig verontreinigd). De interventiewaardecontour is horizontaal goed in beeld gekomen. Verticaal is nog geen afperking gerealiseerd. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging (1 spot OCB > I-waarde).

Conclusie

Op basis van de Wet Bodembescherming moet een sanering van het geval van bodemverontreiniging bij de geplande woning plaatsvinden. Voor het geval van bodemverontreiniging ter plaatse van de voormalige schuren is niet direct actie nodig, maar kan gesaneerd worden op een 'natuurlijk moment'.

Voor het bouwen van een woning moet een Omgevingsvergunning activiteit bouwen verleend worden. Deze zal niet in werking treden totdat:

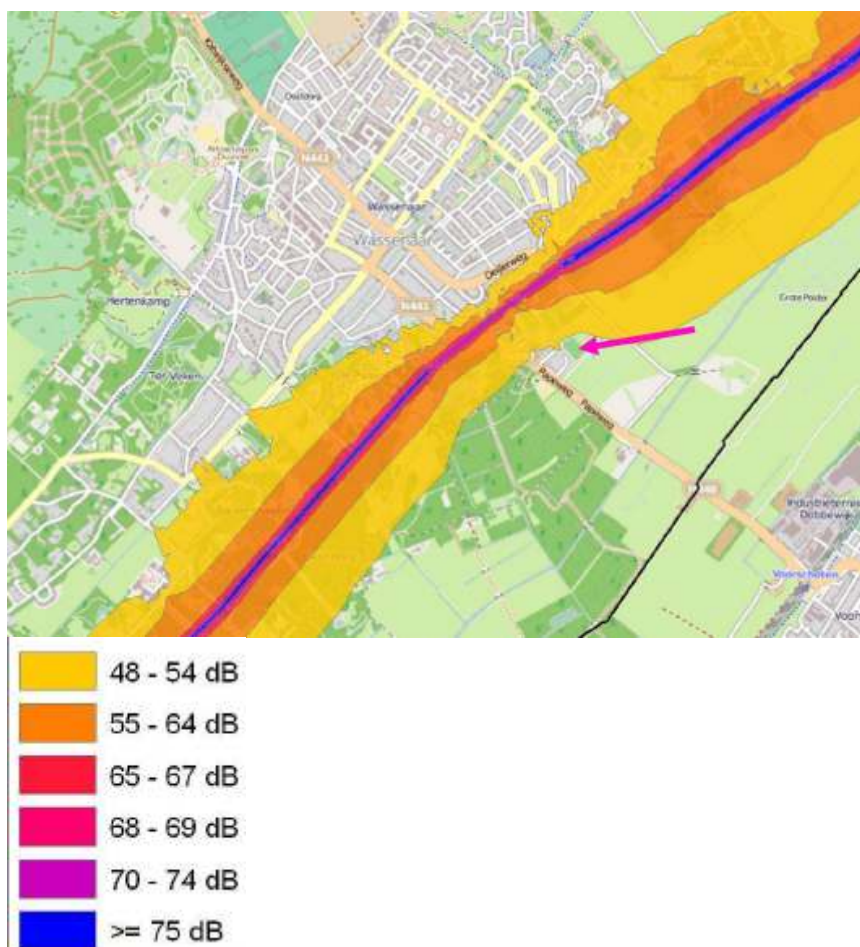
- met een (deel)saneringsplan is ingestemd, of
- een BUS-melding is gedaan en de vijfweken-termijn is verstreken.

Inmiddels is de BUS- melding gedaan, op 31 juli 2018 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden gereageerd op de melding. De Omgevingsdienst stelt dat de melding in overeenstemming is met de Wbb, BUS en de RUS. Dit betekent dat er kan worden gestart met de sanering. Na het uitvoeren van de sanering is de planlocatie geschikt voor de nieuwe functie, wonen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegestaan op een locatie waar momenteel geen geluidgevoelige functie aanwezig is en deze locatie ligt binnen de zones van bovengenoemde geluidbronnen, dan dient de akoestische situatie beoordeeld te worden. Voor de gevel van woningen geldt een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Deze waarde wordt ook wel de voorkeursgrenswaarde genoemd.

Het plangebied aan de Vinkenlaan is gesitueerd binnen de geluidzone voor wegverkeer van de Rijksstraatweg (N44) en de Papeweg (N448). De geluidzone van deze wegen bedraagt 400 m respectievelijk 250 m gemeten vanaf het midden van de desbetreffende weg. De afstand van de geprojecteerde woonbestemming tot de Rijksstraatweg bedraagt ongeveer 340 m. De afstand tot de Papeweg bedraagt ongeveer 175 m.



Plangebied gelegen buiten de geluidscontouren n44/a44 op 7,5 meter hoogte

Uitgaande van de geluidproductieplafonds zijn in 2013 de geluidscontouren voor de N44/A44 vastgesteld. De plafond waarden zijn ter hoogte van het plangebied tussentijds niet gewijzigd. Uit de contouren van de geluidscontouren kaart blijkt dat het plangebied buiten de 48 dB contour is gelegen waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Het geluid afkomstig van de Papeweg wordt grotendeels afgeschermd door de eerstelijns bebouwing. Ter hoogte van het plan wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit blijkt uit de op grond van de Wet milieubeheer opgestelde geluidbelastingkaart 2016 welke op 26 september 2017 door Burgemeester en Wethouders van Wassenaar is vastgesteld. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen beschouwd. Het plangebied ligt aan het eind van de Vinkelaan die alhier doodloopt en alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer.

Geconcludeerd wordt de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het realiseren van een woning.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder ander beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling uit oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan 1 van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden.
- Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen.
- De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van de Regeling NIBM (art. 4, bijlage 3A) is een ontwikkeling als NIBM te beschouwen als het aantal woningen niet meer bedraagt dan:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat wordt voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarde. Luchtkwaliteit vormt daardoor geen beletsel voor de realisatie van het initiatief.

5.5 Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de

omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt gewerkt met een plaatsgebonden risicocontour (PR) en een groepsgebonden risico (GR):

- In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, kleinere kantoren) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr.
- Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm, maar is een zogenaamde oriënterende waarde.

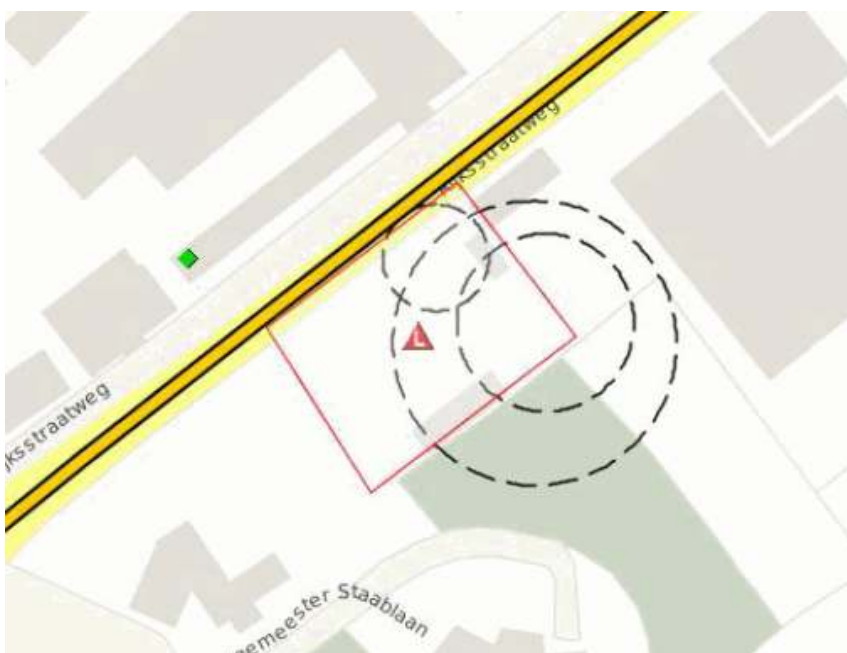
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Om uitspraken te kunnen doen over de externe veiligheid is de Risicokaart geraadpleegd (zie afbeelding voor een uitsnede van de risicokaart). Ter plaatse van de locatie of in de omgeving ervan zijn geen risicovolle inrichtingen, infrastructuur of buisleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde infrastructuur is de N44, deze weg ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is groter dan 200 meter, zoals voorgeschreven in art. 3 en 4 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes. Hiermee vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Volgens de risicokaart is de dichtstbijzijnde risicobron een LPG-tankstation aan de Rijksstraatweg 435. De risicoafstand van dit tankstation bedraagt maximaal 40 meter. Het invloedsgebied ten aanzien van groepsrisico bedraagt 150 meter. De afstand van de nieuwe woning aan de Vinkelaan tot aan de rand van deze inrichting bedraagt ongeveer 350 meter. Het plangebied aan de Vinkelaan ligt niet binnen de invloedssfeer van het LPG-tankstation. De ontwikkeling van een woning aan de Vinkelaan wordt vanuit dit aspect niet belemmerd.



Uitsnede risicokaart dorpsrand Wassenaar (Bron: www.risicokaart.nl)



Risikocontour LPG-tank Rijksweg 435 (bron: www.risicokaart.nl)

5.6 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object gelden vaste afstanden.

In de directe omgeving van het plangebied aan de Vinkelaan zijn, volgens het vigerende bestemmingsplan geen agrarische bedrijven gesitueerd. De afstand van de Rijkstraatweg 361 tot de dichtstbijzijnde veehouderij is ongeveer 350 meter ten opzichte van de Rijkstraatweg 275. De gewenste ontwikkeling voldoet hiermee aan de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Nabij de locatie aan de Vinkelaan ligt één bedrijf, namelijk handels kwekerij en tuincentrum "De Bosrand". Op de gronden van De Bosrand die grenzen aan het plangebied mag uitsluitend opslag van planten plaatsvinden. De kleinste afstand tussen de gronden van De Bosrand en het bouwvlak van de woning aan de Vinkelaan is 10 meter. Incidenteel worden deze planten met een aanhanger opgehaald. Deze bedrijfsvoering levert geen hinder voor de te realiseren woning. De Bosrand wordt door de gewenste ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gezien aard en locatie van de ontwikkeling kan worden uitgesloten dat het plan enige nadelige milieueffecten voor de omgeving heeft.

5.9 Verkeerskundige aspecten

Een woonfunctie aan de Vinkelaan genereert minder verkeersdruk dan de nu aanwezige kwekerij. Ook de ontwikkelingen op de andere 3 locaties hebben niet meer verkeersdruk tot gevolg dan momenteel het geval is. Het parkeren vindt bovendien overal op eigen terrein plaats. Vanuit verkeerskundig oogpunt is er daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Conclusie

Het plan, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting, wordt niet belemmerd door de aspecten die in dit hoofdstuk zijn toegelicht. Omgekeerd heeft het plan bovendien geen onevenredig negatieve milieutechnische invloed op de omgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit wijzigingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een definitie van begrippen die in het bestemmingsplan worden toegepast en een toelichting op de wijze van meten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

In de bestemming wonen wordt afgeweken van de standaard regels. Dit omdat met de gemeente overeen is gekomen dat de nieuwe woning uit een bouwvolume dient te bestaan. Dit betekent dat bijgebouwen en overkappingen ondergebracht dienen te worden in de

woning. Om dit planologisch te regelen zijn er via twee bouwaanduidingen, maatwerkvoorschriften opgesteld. Deze aanduidingen zijn terug te vinden in de bestemming Wonen - 1.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Hoofdstuk 7

Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd. Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland.

De provincie Zuid Holland heeft op 26 oktober 2018, per brief, ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling.

Op 14 november 2018 heeft het Hoogheemraadschap Rijnland gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Naar aanleiding van deze reactie is in de noordelijke punt aan de Rijksstraatweg de bestemming Water opgenomen. Daarnaast is hoofdstuk 4.6 Waterparagraaf een tekst toegevoegd welke ingaat op het waterschapsbeleid. Met deze aanpassingen wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland.

7.3.2 Zienswijzen

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er een aantal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn omschreven en voorzien van een antwoord, een overzicht is opgenomen in Bijlage 1 Reactienota beantwoording zienswijzen behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de plannen.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 maart 2019 voor de duur van 6 weken ter

inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.3.3 Wijzigingen voorontwerp - ontwerp

Gedurende de periode van de ter inzagelegging van het voorontwerp naar het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal wijzigingen doorgevoegd. Deze zijn weergegeven in Bijlage 2 Overzicht wijzigingen behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. Het herzieningsplan leidt niet tot kosten voor de gemeente die via een exploitatieplan verhaald zouden moeten worden. Voor de benodigde procedure worden leges geïnd en via een overeenkomst is geregeld dat alle eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het financiële risico van het project ligt bij de initiatiefnemer.

7.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

