

Bestemmingsplan Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst

NL.IMRO.0629.BPOOSTERBEEK52016-VG01

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 18 augustus 2016

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Stichting Dierenhospitaal en –Ambulance-
dienst

Subtitel : NL.IMRO.0629.BPOOSTERBEEK52016-VG01

Projectnummer : 328312

Referentienummer :

Revisie :

Datum : 18 augustus 2016

Auteur(s) : F. Sinoo

E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl

Gecontroleerd door : M.J. Schmeink

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R.S.C. Krom

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Planologische situatie	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie en voornemen uitbreiding	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Uitbreidingsplan	8
3	Beleidskader	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Water	20
4.3	Natuur	21
4.4	Bodem	22
4.5	Archeologie	22
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Geluid	24
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Bedrijven en milieuzonering	26
4.10	Verkeer en parkeren	27
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	28
5	Planuitgangspunten	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Planopzet	29
5.3	Artikelsgewijze toelichting	29
6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst is gevestigd op Landgoed Oosterbeek. Als gevolg van onder andere nieuwe wet- en regelgeving en eisen en wensen op het gebied van arbeidsomstandigheden en dierenwelzijn, bestaat in de huidige bebouwing van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst gebrek aan voldoende ruimte om efficiënt en adequaat te kunnen werken. Om het ruimtegebrek op te lossen wil Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst nieuwe bebouwing realiseren.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt binnen het rijksmonument Landgoed Oosterbeek en wordt begrensd door de N44 aan de zuidoostzijde, door de toegangsweg Oosterbeek aan de westzijde en aan de oost- en noordkant door een waterloop. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Planologische situatie

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2015” vigerend. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wassenaar op 7 april 2015. Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie voorziet niet in de mogelijkheid voor uitbreiding.

Het plangebied heeft als vigerende bestemming “Maatschappelijk-Dierenopvangcentrum” met de functieaanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk –dieren opvangcentrum-nood-en hulpdiensten”. Binnen deze bestemming is een voorziening voor nood- en hulpdiensten voor dieren (dierenambulance) toegestaan. Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2015” is opgenomen in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2015”

Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemmingen “Waarde –Archeologie 3” en “Waarde – Cultuurhistorie”.

Aan de zuidkant van het perceel ligt een smalle strook welke de dubbelbestemming “Leiding” heeft.

Voor het bouwen is geregeld dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De grondoppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan. De goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 3,5 meter respectievelijk 4,5 meter bedragen. Ook mag met een afwijking, buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak de gezamenlijke grondoppervlakte maximaal 25 m² en de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

De gewenste uitbreiding, zoals omschreven in hoofdstuk 2, past wat betreft het bouwen niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig voor het gebied, dat een nieuw planologisch kader schept.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het gebied beschreven en wordt aangegeven wat het plan is voor het gebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante beleidskader op de verschillende bestuursniveaus. In hoofdstuk 4 vindt de toetsing aan de wet- en regelgeving op de verschillende milieuaspecten plaats. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling. Tot slot geeft hoofdstuk 6 inzicht in de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie en voornemen uitbreiding

2.1 Huidige situatie

Het gebied ligt binnen het rijksmonument landgoed Oosterbeek (aanwijzingsbesluit, monumentnummer 522635). Dit landgoed ligt op het grondgebied van de gemeente Wassenaar, maar is sinds 1953 eigendom van de gemeente Den Haag.

Het oorspronkelijke landschap langs de kuststrook (o.a. tussen Den Haag en Wassenaar) vormt de overgang tussen het jonge duinlandschap en het achterliggende veenweidegebied. Het landschap typeert zich door de opeenvolging van strandwallen met tussenliggende laagtes. De strandwallen zijn van oudsher bebouwde of beboste gebieden. De laagtes zijn vaak open wei-degebieden.

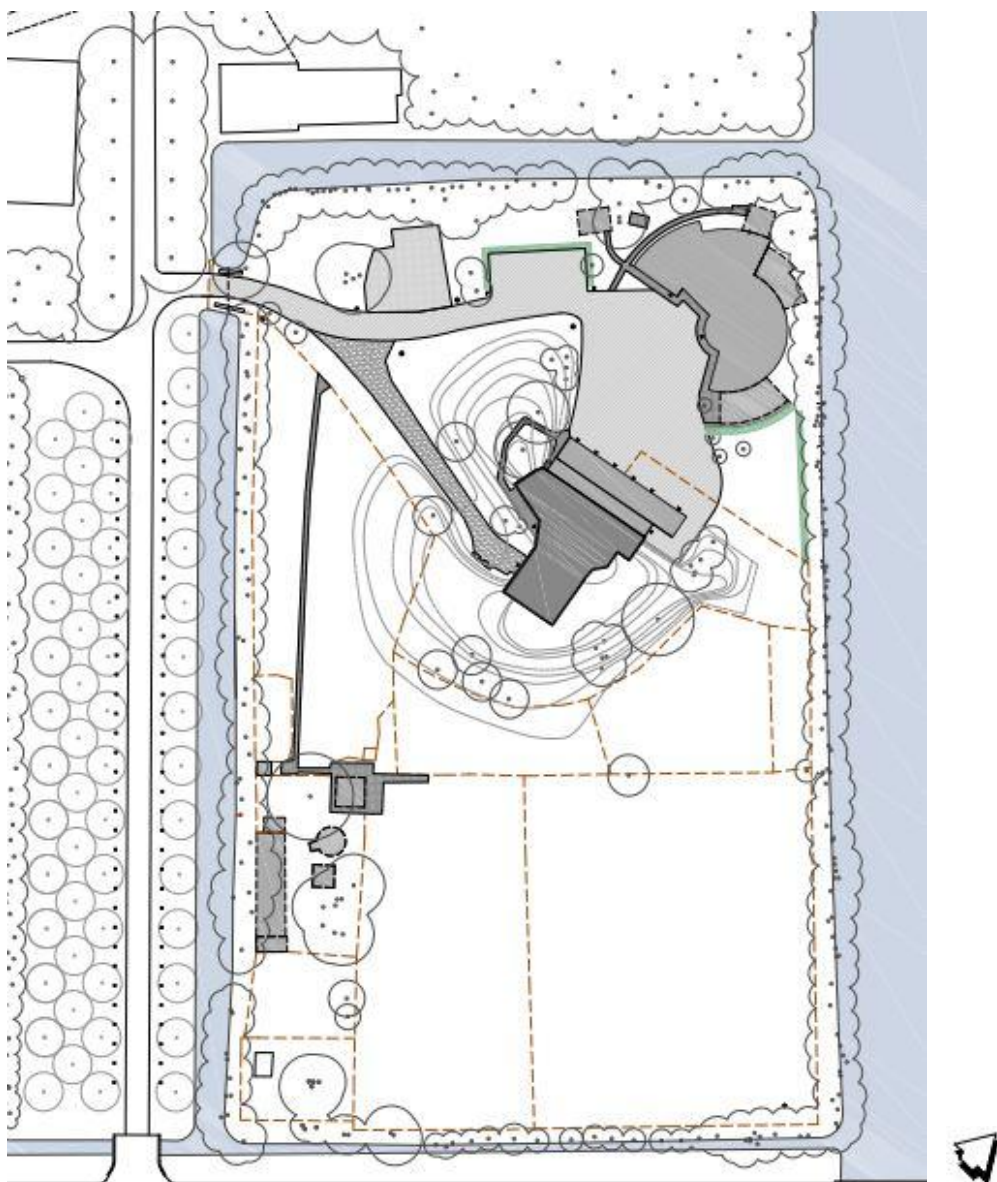
Het terrein van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst bevindt zich in een dergelijk lager gelegen gebied tussen twee strandwallen. Aan de oostzijde bevindt zich het Haagse Bosch en diverse Landgoederen zoals Huis ten Bosch. Aan de westzijde is de strandwal ingericht met stadsuitbreidingen van Den Haag en enkele landgoederen. Direct aansluitend op de locatie ligt het landgoed Oosterbeek.

In de periode 1940-1945 is op de locatie een bunker gebouwd, die nu als functionele ruimte in gebruik is bij de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst. De bunker is voor een deel in een grondlichaam opgenomen. Na de ingebruikname van het perceel door de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst is in de noordoosthoek van het perceel een hospitaalgebouw gerealiseerd. Tevens zijn door de tijd heen verspreid op het terrein dierenverblijven gebouwd in combinatie met de nodige afscheidingen.

In figuur 2.3 is op de luchtfoto de huidige situatie van de inrichting van en de bebouwing op het terrein te zien. In figuur 2.4 is de bebouwing die in het gebied aanwezig is weergegeven. De huidige bebouwing heeft een totale oppervlakte van 678 m².



Figuur 2.3 Huidige inrichting (Bron: Google Earth)



gebouwen oppervlakte: 325 m²

bunker oppervlakte: 171 m²

stallen oppervlakte: 182 m²

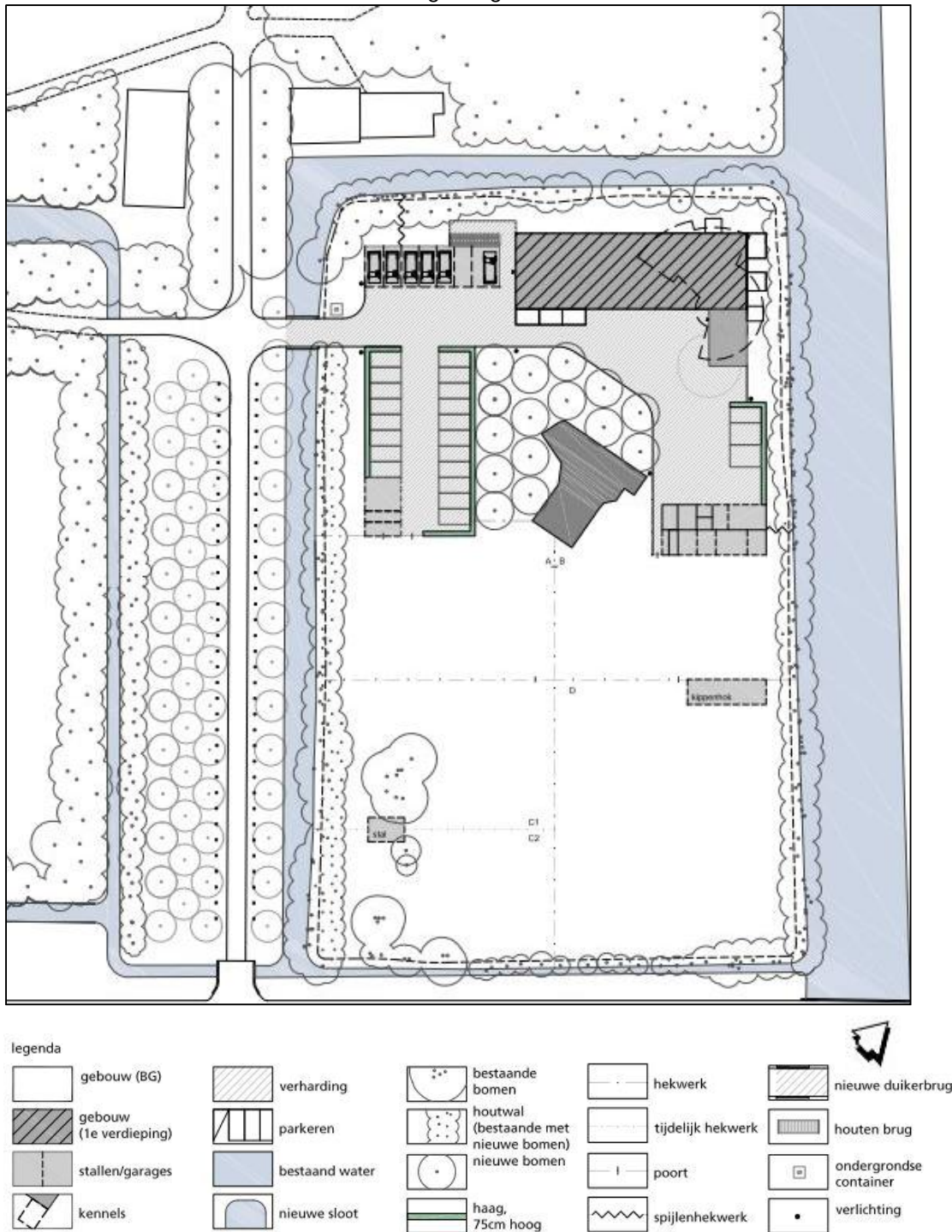
totaal: 678 m²

Figuur 2.4 Weergave van bestaande bebouwing

2.2 Uitbreidingsplan

Als gevolg van onder andere nieuwe wet- en regelgeving en eisen en wensen op het gebied van arbeidsomstandigheden en dierenwelzijn, bestaat in de huidige bebouwing van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst gebrek aan voldoende ruimte om efficiënt en adequaat te kunnen werken. Daarom bestaat behoefte aan meer ruimte. Na inventarisaties op het gebied van dierenwelzijn, op bouwtechnisch gebied en duurzame installatietechniek, bleek dat een nieuw hoofdgebouw een betere oplossing is voor het ruimtegebrek dan vergroting van het bestaande pand. Naast de ruimtebehoefte, is het gebrek aan afgescheiden ruimten een probleem.

Om deze problemen op te lossen is door Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten een nieuwe terreininrichting ontworpen, zie figuur 2.5. Het Structuurontwerp 'Dierenhospitaal en Ambulancedienst Den Haag eo' van januari 2015 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 1). Dit bestemmingsplan maakt de bebouwing uit dit ontwerp mogelijk en legt het voor een deel vast. Er wordt circa 1100 m² aan bebouwing mogelijk gemaakt. Dit is inclusief de bestaande bunker. In totaal kan maximaal 420 m² toegevoegd worden.



Figuur 2.5 Inrichting gebied

De inrichting van het terrein is gebaseerd op de opzet van het erf van Lodewijk Baljon. Een knipoog naar een boerderij, waar gewerkt wordt, functioneel, praktisch en logisch. Op het terrein worden verschillende gebouwen geplaatst. De bestaande bunker blijft gehandhaafd en wordt afgegraven, zodat deze zichtbaar wordt in het landschap.

Het nieuwe hoofdgebouw wordt aan de noordoostzijde van het perceel geplaatst: hierin worden dierenverblijven en kantoorfuncties voor de stichting gerealiseerd. Dit hoofdgebouw wordt maximaal 8 meter hoog, met een goothoogte van 6,5 meter. Dit is op de verbeelding van dit bestemmingsplan vastgelegd.

De overige gebouwen worden op de noordelijke helft van het perceel gerealiseerd: binnen de bouwvlakken op de verbeelding. De goot- en bouwhoogte van deze overige gebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 3,5 en 5 meter.

Om de nieuwbouw ruimtelijk zorgvuldig in te kunnen passen, wordt de talud om de bestaande bunker afgegraven. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt mede benut voor de aanleg van een fruitboomgaard als referentie naar de historische nutstuin.

Buiten de bouwvlakken zijn in principe geen gebouwen toegestaan, maar om voldoende flexibiliteit te bieden worden wel, analoog aan het vigerende bestemmingsplan, middels een afwijkingprocedure, gebouwen in de vorm van dierenverblijven mogelijk gemaakt. De gezamenlijke oppervlakte daarvan is gemaximeerd op 25m² en de bouwhoogte op 2 meter.

Met de nieuwbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, worden de kwaliteiten van het gebied behouden en versterkt. De bestaande bebouwing die gedurende meerdere jaren op het perceel is ontstaan en een rommelig beeld geeft, wordt voor een groot deel gesloopt. Hier komt geconcentreerde bebouwing voor terug, wat in samenhang met elkaar en rekening houdend met de omgeving wordt ontworpen. Daarbij wordt het gebied op zo'n manier ingericht, dat de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten herkenbaar blijven. Door deze ingrepen en ontwikkelingen verbetert de uitstraling van het perceel.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het, voor de voorgenomen ontwikkeling relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

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 maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht landgoederenzone en is aangewezen als rijksmonument. In de bijlage is het aanwijzingsbesluit van de aanwijzing als monument opgenomen, met monumentnummer 522635.

Voor monumenten geldt dat het verboden is deze te beschadigen of te vernielen, en om een monument zonder vergunning te slopen, verstoren, verplaatsen of te wijzigen. Voor de bouwplannen is daarom een monumentenvergunning nodig.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

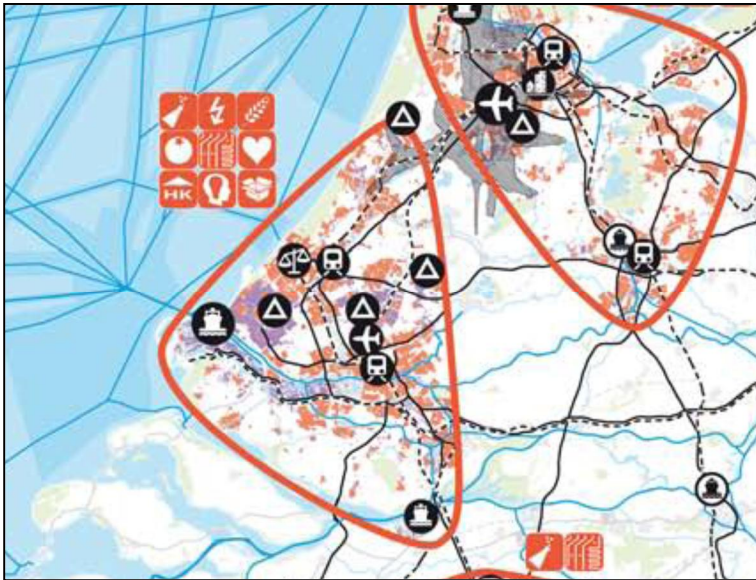
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de structuurvisie gaan over bereikbaarheid,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

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke orderingskwesties 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 provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

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 figuur 3.1 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven waar deze aanwijzing geldt.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie kaart 'Stedelijke regio met een combinatie van topsectoren'

Voor deze regio geldt het volgende nationaal belang: *“een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren”*. Dit beleid is voornamelijk van toepassing op de omliggende steden van het besluitgebied: Den Haag, Rotterdam, Delft, etc. Voor het terrein van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst is dit belang niet direct van toepassing.

Verder ligt het besluitgebied tussen gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur, maar is zelf niet als zodanig aangewezen.

Het Barro geeft geen directe regels voor het besluitgebied, waarmee de ontwikkeling dus niet wordt tegengehouden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte introduceert een ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is een toetsingskader voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Wat onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ wordt verstaan, is niet duidelijk. Omdat het hier gaat om uitbreiding van bebouwing, wordt de ladder hieronder doorlopen, conform het 2^e lid van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De behoefte aan de uitbreiding waar het voorgenomen bouwplan uit bestaat, is in hoofdstuk 2 en in het functioneel programma van eisen beschreven. De bestaande bebouwing is te klein geworden voor een degelijke opvang van dieren en voor de administratieve taken die hier steeds meer een rol bij spelen. Of hier sprake is van stedelijke ontwikkeling is de vraag, aangezien het gaat om een kleine toename van bebouwing, terwijl de definitie van stedelijke ontwikkeling zoals hierboven gegeven, een grootschaligere ontwikkeling inhoudt.

De locatie van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst ligt tussen stedelijk gebied in. Het gaat hier om een zodanig kleine schaal dat dit geen verdere impact op de openheid van het gebied zal hebben. In tegendeel, de ontwikkeling zal juist meer openheid creëren. Hier wordt in de onderstaande paragraaf ‘provinciaal beleid’ en in paragraaf 4.3 nader op in gegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ‘Visie Ruimte en Mobiliteit’

In juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. In deze visie geeft de provincie een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel, en hanteert daarbij de volgende vier rode draden:

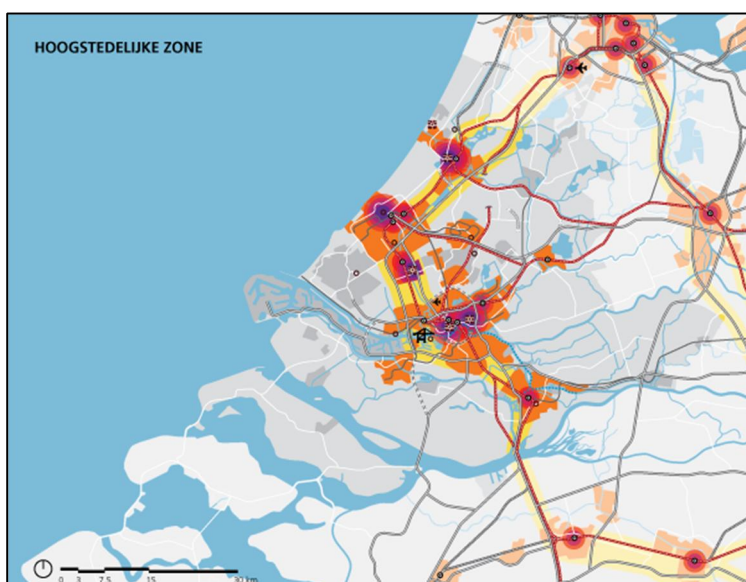
1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het plangebied is in de visie aangemerkt als:

- hoogstedelijke zone
- het Zuid-Hollandse kustlandschap
- gebied met een specifieke waarde (categorie 2)
- gebied met bijzondere kwaliteit (categorie 1)
- kroonjuweel
- landgoedbiotoop/historisch landgoed
- landgoederenlandschap
- groene buffer
- stads- en dorpsrand

Hoogstedelijke zone

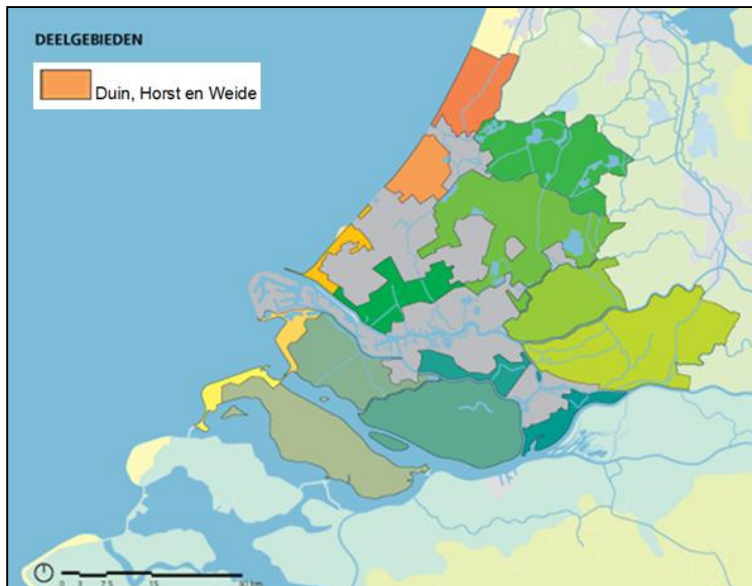
De hoogstedelijke zone kenmerkt zich door een goede connectiviteit, hoogwaardige stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstellingen en science parken. Het plangebied ligt binnen deze zone, maar is hier slechts een klein deel van. Voor de invulling van het gebied heeft dit geen gevolgen. In figuur 3.2 is de ligging van de hoogstedelijke zone weergegeven.



Figuur 3.2 Hoogstedelijke zone Visie Ruimte en Mobiliteit

Het Zuid-Hollandse kustlandschap

De kust vormt een belangrijke drager voor de versterking van het vestigingsklimaat in Zuid-Holland. Belangrijk is een goede zonering en aansluiting bij de grote variatie in stedelijke, economische, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Het plangebied ligt binnen deze zone, maar is hier slechts een klein deel van en voor de invulling van het gebied heeft dit geen gevolgen. In figuur 3.3 is de ligging van de hoogstedelijke zone weergegeven.



Figuur 3.3 Zuid-Hollands kustlandschap

Gebied met een specifieke waarde

De gebieden binnen de provincie die landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde kwetsbaar zijn, worden beschermd door middel van een specifieke waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Gebied met bijzondere kwaliteit

Voor gebieden met bijzondere kwaliteit geldt dat deze nog waardevoller en kwetsbaarder zijn dan gebieden met een specifieke waarde. Daarom heeft de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van deze waarden voorrang boven alle andere ontwikkelingen. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan de categorie 'gebieden met bijzondere kwaliteit' zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit.

Kroonjuweel

Het landgoed Wassenaar-Den Haag is aangewezen als zogenaamd 'kroonjuweel': een uniek, zeer karakteristiek en gaaf erfgoedensemble. Doordat het plangebied onderdeel is van het landgoed, maakt dit ook onderdeel uit van het kroonjuweel.

Over het landgoed Wassenaar-Den Haag is in de visie aangegeven dat de richtpunten van beleid als volgt zijn:

- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten en samenhang hiertussen: de landgoederen met parkaanleg, de zichtlijnen tussen en langs de landgoederen, de open plekken ertussen (weilanden).
- In stand houden van het contrast tussen het besloten, boomrijke karakter van de strandwallen en de open veenweidepolders van de strandvlakten.
- Behouden en versterken van de oostwest oriëntatie van het strandwallen- en strandvlakten-landschap, die versterkt wordt door de loop van de wateringen en het wegenpatroon.
- Herkenbaar houden van de markante ligging van boerderijen (tussen de Veenwatering en de Rijksstraatweg) op de overgang van de droge strandwal naar de vochtige strandvlakte

Landgoedbiotoop/historisch landgoed

Over historische landgoederen wordt in de visie aangegeven dat het richtpunt van ontwikkelingen de verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed is, en het behouden en versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.

Landgoederenlandschap

- 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.
- 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.

Groene buffer

Groene buffers zijn aangewezen om het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte te behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt daarom op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen de groene buffers mogelijk, maar worden beschermd tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Stads- en dorpsranden

In de visie is een stads- en dorpsrand opgenomen. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De provincie geeft aan dat de relatie tussen bebouwd gebied en landschap afhankelijk is van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden: het front, het contact en de overlap. Deze overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit (zie onder 'gebiedsprofielen').

Verordening Ruimte

Het beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, zoals dat hierboven is beschreven, is met de Verordening Ruimte vertaald in regelgeving. Datgene wat in de verordening is vastgelegd valt onder 'harde regelgeving' omdat hier niet zonder meer van af kan worden geweken. Alleen wanneer dat in de verordening is aangegeven is afwijking van de regels mogelijk. Hieronder worden de regels voor het gebied van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst beschreven.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de provinciale verordening is de ladder voor duurzame verstedelijking overgenomen uit het rijksbeleid (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening), waarbij aan de derde trede een toevoeging is gedaan. De ladder schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de volgende treden moet worden voldaan:

1. er wordt voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, en
 - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In het geval van de dierenambulance is er sprake van een actuele behoefte: de dierenambulance bestaat op dit moment al op deze plaats en kampt met ruimtegebrek, waarvoor verandering van de bebouwing nodig is. Het perceel ligt net buiten het stads- en dorpsgebied, in de stads- en dorpsrand.

De ontwikkeling is niet mogelijk in het stedelijk gebied, om verschillende redenen. Ten eerste is de locatie reeds in eigendom van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst. Ten tweede heeft het gebied reeds de bestemming voor de functie van dierenhospitaal en –ambulance (zie paragraaf 3.4 van deze toelichting op het bestemmingsplan). Verder heeft de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst een regionale maatschappelijke taak voor de gemeenten Den Haag, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp. De huidige locatie is centraal gelegen ten opzichte van deze regio en ook in het licht van een goede bereikbaarheid, wat van groot belang is voor deze functie, is de locatie ideaal gelegen. De locatie ligt nabij diverse uitvalswegen richting de gemeenten die in het verzorgingsgebied van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst liggen. Ten vierde is het gebied zelf zeer geschikt om dieren op te vangen, gezien de ruimte die het perceel biedt en de rustige omgeving. Een dergelijke locatie is niet beschikbaar binnen de bebouwingscontouren, omdat de gebieden die binnen deze contouren liggen, bestaande woonwijken betreffen. Zoals hierboven toegelicht, is een woonwijk minder geschikt om de functie dierenambulance en dierenhospitaal in te passen. Verdere toelichting over de locatiekeuze is te vinden in het 'functioneel programma van eisen'.

Het perceel is multimodaal per auto, bus en fiets ontsloten.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

In de verordening is bepaald dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de aard en schaal van het gebied en moet voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Verder is voorgeschreven dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen beschermingscategorie 1 of 2 wordt gerealiseerd, moet worden gemotiveerd, bij voorkeur middels een beeldkwaliteitparagraaf.

De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn onder het kopje 'Visie Ruimte en Mobiliteit' hiervoor aangegeven. De her- en nieuwbouw van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst past binnen deze richtpunten. Dit is in het bij deze toelichting bijgevoegde beeldkwaliteitplan (Structuurontwerp versie 1.3) nader toegelicht, waarbij eveneens de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van de twee beschermingscategorieën wordt gemotiveerd.

Artikel 2.3.3 Bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Voor het plangebied geldt, omdat het buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, dat bestaande niet-agrarische bebouwing zonder meer met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak mag uitbreiden. Bij uitbreiding van meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak dient de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk te blijven. Dit dient te gebeuren door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen. Maatregelen zoals duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt, wegnemen van verharding, toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen of andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In dit geval wordt meer dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing toegevoegd. Dit wordt ingepast in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Tevens worden maatregelen genomen in de vorm van sloop van bestaande bebouwing en het herstellen van kenmerkende landschapselementen. Dit wordt verder toegelicht in het structuurontwerp dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Artikel 2.3.6. Landgoedbiotoop

Voor de als landgoedbiotoop aangewezen gronden geldt dat kan worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop. In dit geval wordt hieraan voldaan, wat in het beeldkwaliteitplan wordt toegelicht.

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:

- het herkenbaar houden en versterken van de onderscheidende kwaliteiten van de opeenvolgende landschappen tussen kust en Groene Hart.
- De beleefbaarheid en toegankelijkheid van Duin Horst en Weide en daarmee de recreatieve betekenis vergroten.
- De groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart veiligstellen.
- Ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van Duin Horst en Weide, vooral waar deze de drager vormen van het landschap.

Specifiek voor de landgoederen in dit gebiedsprofiel zijn de volgende ambities verwoord:

- Behouden, herstellen en ontwikkelen van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen: kwaliteit van het ensemble van landhuis, tuin, lanen, bos en eventueel agrarisch grondgebied. Investeren in achterstallig onderhoud.
- Versterking van de beleefbaarheid door waar mogelijk de openstelling te verbreden, wandelroutes over de landgoederen/buitenplaatsen met elkaar te verbinden tot een doorlopend netwerk en meer informatie beschikbaar te stellen (educatie).
- Behoud van de zichtlijnen en het open blikveld en daarmee de zichtbaarheid van de landgoederen/buitenplaatsen in het landschap.
- Verbeteren van het economisch functioneren van de landgoederen/ buitenplaatsen door ruimte te bieden voor nieuwe kostendragers.

Met de nieuwe ontwikkeling van het perceel van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulance-dienst, wordt tegemoet gekomen aan deze ambities, doordat verouderde, niet in het landschap passende bebouwing wordt verwijderd en het nieuwe ontwerp kwalitatief aansluit op de karakteristieken van het landgoed. Hier wordt in het beeldkwaliteitplan nader op ingegaan.

Conclusie provinciaal beleid

Uit het bovenstaande blijkt dat ontwikkelingen in het plangebied in principe mogelijk zijn, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden gelden voor het bouwen buiten stads- en dorpsgebied, voor de beschermingszones 1 en 2 (bijzondere kwaliteit en specifieke waarde) die over het gebied liggen in verband met de aanwijzing als kroonjuweel en historisch landgoed. Verder gelden ambities vanuit het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide.

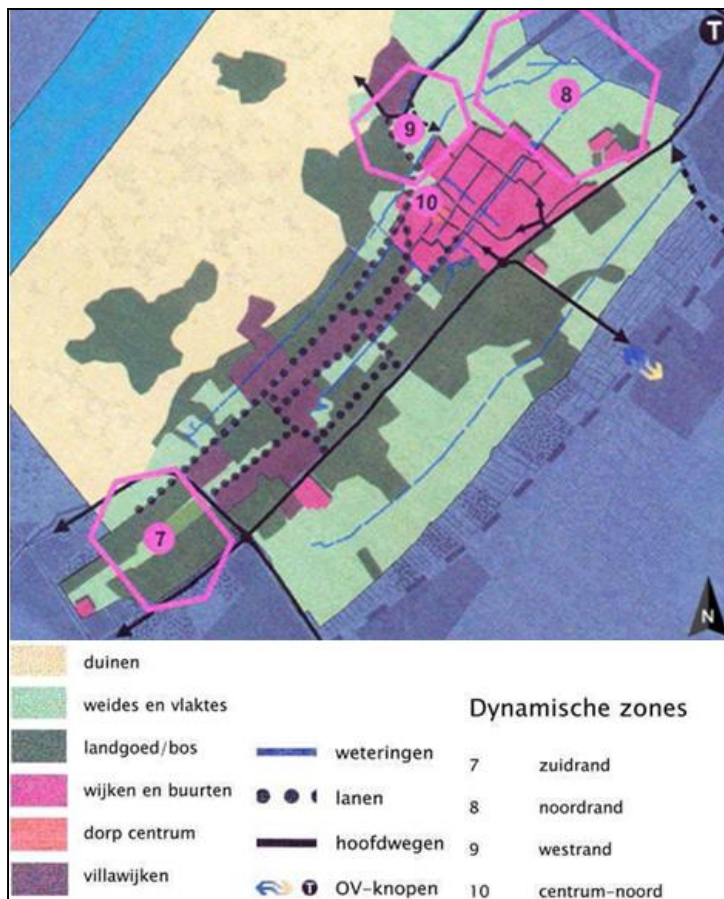
Aan deze voorwaarden wordt, zoals hierboven al aangegeven, voldaan. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit en de aansluiting op het landschap, is een beeldkwaliteitplan opgesteld waar dit verder wordt gemotiveerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar 2001-2015

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld. In de structuurvisie is het besluitgebied aangegeven als landgoed/bos. In figuur 3.4 is een uitsnede van de structuurvisiekaart ter plaatse van het besluitgebied weergegeven.

Het besluitgebied ligt binnen een als 'dynamische zone' aangemerkt gebied. In de dynamische zones, zo is in de structuurvisie vastgelegd, kan een specifieke invulling/functie verdwijnen, of de structuur kan ingrijpend veranderen. Bij deze veranderingen vormt de ondergrond het uitgangspunt. Bovenal blijft de structuur en de continuïteit van de consoliderende zones (zones buiten de dynamische zones) in deze gebieden leidend.



Figuur 3.4 Uitsnede Structuurvisiekaart

[Toekomstvisie Wassenaar 2025](#)

De toekomstvisie op Wassenaar 2025 beschrijft het DNA, de ambities en kansen voor Wassenaar. In de toekomstvisie zijn acht hoofdthema's geformuleerd die samen de agenda voor de toekomst van Wassenaar vormen. De voor dit plan relevante hoofdthema's zijn:

Wassenaar een dorp met allure

In 2025 is Wassenaar een oase van rust, natuurlijk schoon, kleinschalig, veilig en geborgen met een hoog voorzieningenniveau op het gebied van zorg, wonen, cultuur en erfgoed.

Wassenaar is een groene parel aan zee

Door het behoud en het kwalitatief versterken van het groen naar het Noorden, Oosten en Zuiden, vervult en voorziet Wassenaar in een belangrijke behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie.

Wassenaar is duurzaam

Inwoners, organisaties en bedrijven worden gestimuleerd om hun activiteiten klimaatneutraal te maken. Ze worden uitgedaagd om bijvoorbeeld (nieuwe) gebouwen en gebieden doelgericht te ontwerpen waarbij het energielabel A leidend is.

De uitwerking van de toekomstvisie wordt verder vormgegeven en verdiept in de structuurvisie 2015 – 2025.

[Koersdocument Structuurvisie Wassenaar 2015-2025](#)

Het Koersdocument Structuurvisie Wassenaar is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2015. Het Koersdocument benoemt de eerste richtinggevende uitgangspunten voor de nieuwe structuurvisie. De voor dit plan relevante richtinggevende uitgangspunten zijn:

- cultuurhistorie en uitstraling;

- groen en water;
- klimaat en duurzaamheid.

Cultuurhistorie en uitstraling

De ruimtelijke hoofdstructuur met het landschap, de lanen en weteringen en de cultuurhistorische waarden als beeld dragers vormt het fundament van Wassenaar. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op 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. Ontwikkelingen passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar.

Groen en water

Het afwisselende landschap van duinen, horsten en weides met de lanen en weteringen behoort tot de ruimtelijke hoofdstructuur van Wassenaar. Door behoud en kwalitatief versterken van de groene buffers voorziet Wassenaar in een belangrijke regionale behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie.

Klimaat en duurzaamheid

Wassenaar is duurzaam en de natuurlijke omgeving is essentieel voor de leefbaarheid van het dorp. De gemeente stimuleert en faciliteert duurzaamheidsmaatregelen bij ruimtelijke planvorming en herontwikkelingsopgaven. Ze streeft naar een hoog energielabel. Waar nodig zullen in samenwerking met andere partijen aanpassingen worden doorgevoerd om de gevolgen van klimaatveranderingen op te vangen, passend binnen de ruimtelijke hoofdstructuur.

Erfgoednota 2012

In de Erfgoednota “Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2012, zijn regels gegeven voor het erfgoed in de gemeente. In oktober/november van 2015 heeft een ontwerp wijziging van de nota ter inzage gelegen, waarin een versoering van de bescherming wordt voorgesteld. Deze wijziging is echter niet vastgesteld. De kaders van de nota, voor zover voor dit bestemmingsplan relevant zijn:

- De kernkwaliteiten van Wassenaar waarborgen en respecteren;
- Behoud door Ontwikkeling, zoals herbestemmen, herontwikkelen e.d. inzetten voor behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten van Wassenaar;
- Extra inzet plegen om monumenteigenaren te begeleiden en te ondersteunen bij restauratie, subsidieaanvragen, verbouwingen en aanpassingen van hun monumentale eigendommen, d.m.v. een abonnement op de monumentenwacht, extra vooroverleg en toezicht;
- De cultuurhistorische structuren en de (daarbij behorende) GIP-panden die niet zijn aangewezen als monument en zeer hoge cultuurhistorische waarden hebben, vastleggen in de bestemmingsplannen;

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande cultuurhistorische waarde beschermd door middel van een dubbelbestemming en een zorgvuldige inrichting van het gebied. Daarnaast worden, juist door ontwikkeling toe te staan, de kwaliteiten van het gebied versterkt. De aanwezige monumentale kwaliteiten worden behouden en hier wordt bij de inrichting rekening mee gehouden.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. De bestaande cultuurhistorische waarden worden behouden, kenmerkende landschapselementen worden hersteld en de uitstraling van het gebied wordt verbeterd. Het plan wordt ingepast in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Bestaande bebouwing wordt vervangen door een energie-neutraal gebouw dat is opgetrokken uit 100% recyclebaar materiaal.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan wet- en regelgeving op verschillende aspecten. Daarom wordt in deze paragraaf per aspect beschreven of de uitbreidingsplannen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

4.2 Water

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid is voor ruimtelijke plannen een watertoets verplicht. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De watertoets¹ die voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 2).

Waterkwantiteit

In het besluitgebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig. Ook wordt geen nieuw water aangelegd.

Wat betreft waterkwantiteit hanteert het hoogheemraadschap een compensatieplicht bij een verhardingsoppervlakte. Als gevolg van de ontwikkeling van het gebied neemt het verhard oppervlak toe met 1044 m².

De toename aan verharding van 1044 m² is ingevoerd in de online tool de 'Watersleutel' van het hoogheemraadschap, waarmee de benodigde watercompensatie berekend kan worden. Uit deze berekening volgt dat er 72 m³ watercompensatie benodigd is. Dit komt neer op 144m². Dit water kan worden gecompenseerd in het plangebied, bijvoorbeeld door middel van een wadi.

Watersysteemkwaliteit en ecologie:

In het besluitgebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig. Ook wordt geen nieuw water aangelegd.

De ontwikkeling mag geen verslechtering van de waterkwaliteit veroorzaken. Dit betekent dat geen gebruik mag worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper.

Afvalwater en riolering

Een deel van het hemelwater, met name in stedelijk gebied, wordt via de riolering afgevoerd.

Met oog op de waterkwaliteit en het functioneren van de afvalwaterzuiveringsinstallatie geven we er de voorkeur aan om het regenwater zoveel mogelijk schoon te houden en direct af te voeren in de bodem of naar het oppervlaktewater. Om die reden wordt schoon hemelwater door gemeenten zoveel mogelijk van de afvalwaterketen afgekoppeld.

Het vuilwater kan in de toekomstige situatie afgevoerd worden via de riolering onder de Oosterbeek. Aandachtspunt is het schoonhouden van de putten. Dit kan gerealiseerd worden door adequate vuilafvang.

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze is op de verbeelding en in de regels opgenomen, om de leiding te beschermen tegen graaf- en bouwwerkzaamheden.

Onderhoud en bagger

Aan de randen van het plangebied zijn sloten aanwezig. Deze dienen onderhouden te worden. Voor het primaire boezemwater aan de oostkant van het plangebied is een onderhoudsstrook

¹ Watertoets dierenambulance Den Haag, november 2015, Grontmij

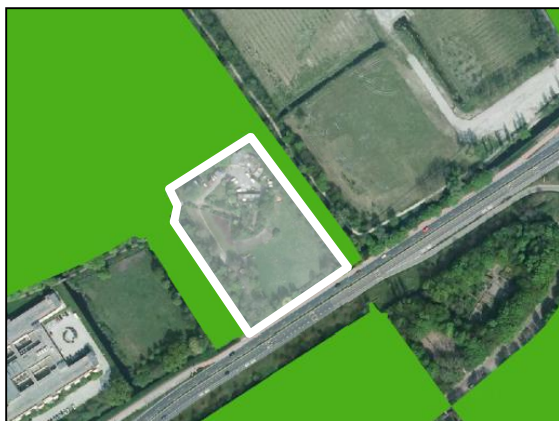
van 1 meter nodig. In het bestemmingsplan is deze ruimte vrij gehouden van bebouwing. De overige watergangen rondom het plan worden door de gemeente onderhouden. Aan deze watergangen en oevers vinden naar verwachting geen wijzigingen plaats. Indien dit wel het geval is, dient rekening te worden gehouden met de benodigde onderhoudsruimte.

4.3 Natuur

De natuurwetgeving schrijft voor om, voorafgaand aan een ontwikkeling, een inschatting te maken van de natuurwaarden van het besluitgebied en mogelijke effecten hierop, veroorzaakt door de voorgestane ontwikkelingen. Daarom is een quick scan natuur² uitgevoerd (bijlage 3) naar de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de eventueel aanwezige natuurwaarden. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten. Natura 2000-gebied Meijndel en Berkheide is het dichtstbijzijnde Nb-wet gebied en ligt op ca. 1,5 km afstand. Dit is buiten het mogelijke beïnvloedingsgebied. Ook zijn er geen ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermingsgebieden. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is dan ook niet aan de orde.

Het plangebied grenst aan, maar bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS), zie figuur 4.1. Externe werking is niet aan de orde, maar aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden is gezien de geplande ontwikkeling en het toekomstige gebruik (gelijk aan huidig) ook uitgesloten. Een vervolgprocedure is niet noodzakelijk.



Figuur 4.1 Ligging EHS-gebied ten opzichte van plangebied (witte vlak)

In de quick scan wordt geconcludeerd dat geen beschermde flora in het besluitgebied aanwezig zijn.

Binnen het besluitgebied komen beschermde vleermuizen voor. De soorten ruige en gewone dwergvleermuis en watervleermuis gebruiken het gebied als foerageergebied. Verstoring als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden kan worden uitgesloten omdat de werkzaamheden overdag plaatsvinden.

Daarnaast komen er algemene zoogdiersoorten voor die vallen onder beschermingsregime van Tabel 1 Ff-wet. Deze soorten kunnen bij aanlegwerkzaamheden verstoord worden. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving en na afronding van het project ontstaat tenminste een vergelijkbaar geschikt biotoop.

Binnen het besluitgebied komen vogelsoorten voor waarvan het nest en functioneel leefgebied uitsluitend tijdens het broedseizoen zijn beschermd (bomen en/of gebouw gebonden). Eventuele verstoringe werkzaamheden worden uitsluitend buiten het broedseizoen uitgevoerd om verstoring van nesten en broedsels te voorkomen.

² Verkennend natuuronderzoek dierenambulance en hospitaal Den Haag, november 2015, Grontmij

Er komen binnen het besluitgebied geen vissen, reptielen en ongewervelden voor, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet Tabel 1, 2 of 3.

Ook komen geen amfibieën binnen het besluitgebied voor, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet Tabel 2 of 3. Mogelijk komen wel soorten van Tabel 1 voor (overwinteringsbiotoop gewone pad en kleine watersalamander). Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Het gebruik van het terrein blijft ongeveer gelijk na de voorgenomen activiteit en zal door een meer natuurlijke inrichting alleen positieve effecten hebben op de natuurwaarden van het besluitgebied. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er voldoende informatie beschikbaar is om de toetsing aan de Flora- en faunawet uit te kunnen voeren. Er is vanuit de natuurwetgeving geen vervolgpprocedure in de vorm van nader onderzoek, veldbezoeken, ontheffing of maatregelen noodzakelijk.

Vanuit het 'Verkennd natuuronderzoek dierenambulance en hospitaal' is een aantal aanbevelingen en conclusies gesteld. Deze zijn als volgt;

- Om verstoring van broedvogels te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Om verstoring van foeragerende vleermuizen en migrerende eekhoorns te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden bij daglicht plaats te vinden.
- Nader onderzoek en/of ontheffingsaanvragen (Ff-wet, Nb-wet) zijn niet noodzakelijk.

De genoemde maatregelen onder de eerste twee bullets gelden voor de uitvoering van de werkzaamheden: op dat moment moet worden voldaan aan de Flora- en faunawet.

4.4 Bodem

Met betrekking tot milieuhygiënische bodemkwaliteit is de Wet bodembescherming van toepassing. Hierin is vastgelegd wanneer er sprake is van bodemverontreiniging en op welke wijze met verontreinigingen kan worden omgegaan. Wanneer een nieuwe functie aan een gebied wordt gegeven, moet worden getoetst of de bodem geschikt is voor deze functie.

De functie van het besluitgebied wijzigt niet als gevolg van de ontwikkeling. Voordat de bouw-aanvraag wordt ingediend, wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om na te gaan of de bodem ter plaatse van de beoogde bebouwing van voldoende kwaliteit is voor de functie als dierenambulance.

Op het bodemloket (bodemloket.nl) is voor het perceel aangegeven dat hier reeds oriënterend onderzoek heeft plaatsgevonden en dat er geen noodzaak bestaat tot nader onderzoek of sanering. Verder is op de toepassingskaart aangegeven dat het perceel geschikt is voor de landbouw of natuurfunctie.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente voldoet de generieke bodemkwaliteit van de bovengrond (0-0.5 m-mv) aan de kwaliteitsklasse "wonen" en de ondergrond aan de kwaliteitsklasse "achtergrondwaarde".

Op basis van deze informatie wordt het perceel niet als verdacht beschouwd en is de ruimtelijke ontwikkeling van de her- en nieuwbouw voor de dierenambulance uitvoerbaar.

4.5 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is in 2007 in werking getreden waarmee de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving (Monumentenwet) zijn geïmplementeerd. Het belangrijkste uitgangspunt van de wet is om archeologische waarden in de ondergrond (ter plekke) te behouden, omdat de oorspronkelijke context nu eenmaal de beste conserveringsomgeving is. Dit heet behoud in-situ.

Gemeenten dienen over een eigen archeologiebeleid te beschikken en in de ruimtelijke ordening rekening te houden met (mogelijke) archeologische waarden in de ondergrond. De gemeente Wassenaar beschikt sinds 2008 over een archeologiebeleid. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling onderzoeksplichtig is. Voor het gebied is daarom een archeologisch bureauonderzoek³ (bijlage 4) uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt voor de periode prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. In de Nieuwe Tijd was het plangebied namelijk in gebruik als moestuin behorende bij het landgoed Oosterbeek en daarna als bunkercomplex tijdens de Tweede Wereldoorlog. Binnen een moestuin hebben als vanzelfsprekend vele (structurele) bodembewerkingen plaatsgevonden die de eventueel aanwezige sporenniveaus uit eerdere perioden op deze relatief oppervlakkig gelegen strandwalafzettingen mogelijk zullen hebben verstoord. De meest ingrijpende bodemroering heeft echter plaatsgevonden tijdens de aanleg van het bunkercomplex. Eventuele voorgaande bouwwerken en grondsporen zullen daarbij waarschijnlijk zijn verstoord of vernietigd. De kans wordt klein geacht dat binnen het plangebied intacte archeologische waarden aangetroffen kunnen worden van de periode voor de inrichting als moestuin of bunkercomplex. Het is echter niet uitgesloten dat eventuele resten *in situ* bewaard gebleven zijn, aangezien de mate van verstoring vooralsnog onduidelijk is. Met name het zuidelijke deel is naar verwachting door de bouwwerkzaamheden in de Tweede Wereldoorlog in mindere mate aangetast.

Op basis van de voornoemde conclusie is voorafgaand aan relevante bodemingrepen een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek nodig. Deze bodemingrepen vinden conform het ontwerp in (globaal) de noordelijke helft van het besluitgebied plaats. Dit onderzoek dient duidelijkheid te verschaffen over de omvang van de verwachte verstoringen in zowel horizontale als verticale zin. Met behulp van de resultaten van het booronderzoek kan de archeologische verwachting voor het plangebied nader worden bepaald.

Niet gesprongen explosieven

Tijdens het archeologisch bureauonderzoek is opgemerkt dat in het gebied restanten van de Tweede Wereldoorlog in het plangebied aanwezig kunnen zijn, zoals niet gesprongen explosieven (NGE) of sporen van loopgraven. Daarom is een historisch vooronderzoek met een projectgebonden risicoanalyse voorafgaand aan de uitvoering verricht.

Vanuit de projectgebonden risicoanalyse van niet gesprongen explosieven is een aantal adviezen uitgebracht.

- Het slopen van gebouwen en opstallen kan regulier uitgevoerd worden mits bij de sloopwerkzaamheden geen trillingen in de bodem veroorzaakt worden en binnen de oorspronkelijke bouwkuip gegraven wordt. Indien de funderingsplaat gebroken wordt met behulp van een hydraulische sloophamer ontstaan trillingen in de bodem die invloed kunnen hebben op mogelijk aanwezige NGE. Geadviseerd wordt daarom om funderingsplaten te zagen en in stukken af te voeren zodat trillingsvrij gewerkt wordt.
- Terreinverharding kan verwijderd worden zonder aanvullende maatregelen indien de bodem niet dieper geroerd wordt dan het bij aanleg uitgegraven cunet.
- Bij het grondverzet ontstaan effecten die van invloed kunnen zijn op NGE, daarom moet in ieder geval op alle locaties waar grond ontgraven wordt eerst NGE-bodemonderzoek plaatsvinden.
- Vanwege de geringe penetratiediepte wordt geadviseerd het werkgebied vlakdekkend te onderzoeken, na dit onderzoek kunnen funderingspalen zonder aanvullende maatregelen aangebracht worden. Het is onwaarschijnlijk dat afwerpmunitie onder de bunker terecht is gekomen vanwege de aardewal die rond de bunker aanwezig was ten tijde van de aanvallen.

³ Archeologisch onderzoek Dierenhospitaal Wassenaar, gemeente Wassenaar, bureauonderzoek, Grontmij archeologische rapporten 1471, Houten, oktober 2014

Voor de uitvoeringswerkzaamheden zal nader onderzoek worden verricht op de locaties waar daadwerkelijke werkzaamheden in de bodem plaatsvinden.

4.6 Luchtkwaliteit

Gelet op het geringe aantal verkeersbewegingen van motorvoertuigen van en naar de planlocatie, zie voor het aantal paragraaf 4.10 van deze toelichting op het bestemmingsplan, is sprake van 'niet in betekenende mate'-bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.7 Geluid

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In wetgeving is vastgelegd welke mate van geluid acceptabel wordt geacht, afhankelijk van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden zijn bijvoorbeeld de aard van het geluid en de functie van het geluidsbelaste object.

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een geluidzone moet bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, of bij realisatie van nieuwe (zoneringsplichtige) wegen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

De voorgenomen ontwikkeling omvat geen realisatie van geluidgevoelige terreinen of objecten of de aanleg van nieuwe wegen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn twee aspecten van belang:

1. gebouwen waar mensen werken dienen niet onnodig bloot te worden gesteld aan omgevingslawaai, en
2. er dient rekening te worden gehouden met bestaande woningen.

Wat betreft het eerste punt wordt het omgevingslawaai bepaald door de Benoordenhoutseweg. De nieuwe gebouwen worden niet dichtbij deze weg geplaatst dan in de huidige situatie. Hier ontstaat dus geen verslechtering van de situatie.

Wat betreft het tweede punt, gaat het om de afstand van de dierenverblijven tot de twee bestaande woningen ten noorden en noordwesten van het terrein. Deze liggen op circa 10 respectievelijk 26 meter van de terreingrens. De bestaande bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan liggen op circa 37 meter van de dichtstbijzijnde (noordelijke) woning.

In de toekomstige situatie wordt het bouwvlak dicht bij de bestaande woningen geplaatst dan in de huidige situatie het geval is. Wel wordt overal een afstand van 20 meter van het bouwvlak tot de woningen gehanteerd. Dit is voldoende om overlast te voorkomen. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

Daarnaast heeft de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat dit geluidseffecten tot gevolg zal hebben (zie paragraaf 4.10), waardoor de ontwikkeling wat betreft verkeerslawaai geen invloed heeft op de geluidbelasting in de omgeving.

4.8 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar het plaatsgebonden- en groepsrisico. Op de risicokaart (www.risicokaart.nl) is aangegeven dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op circa 900 meter van het besluitgebied is gelegen. Vanuit dat aspect zijn er daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

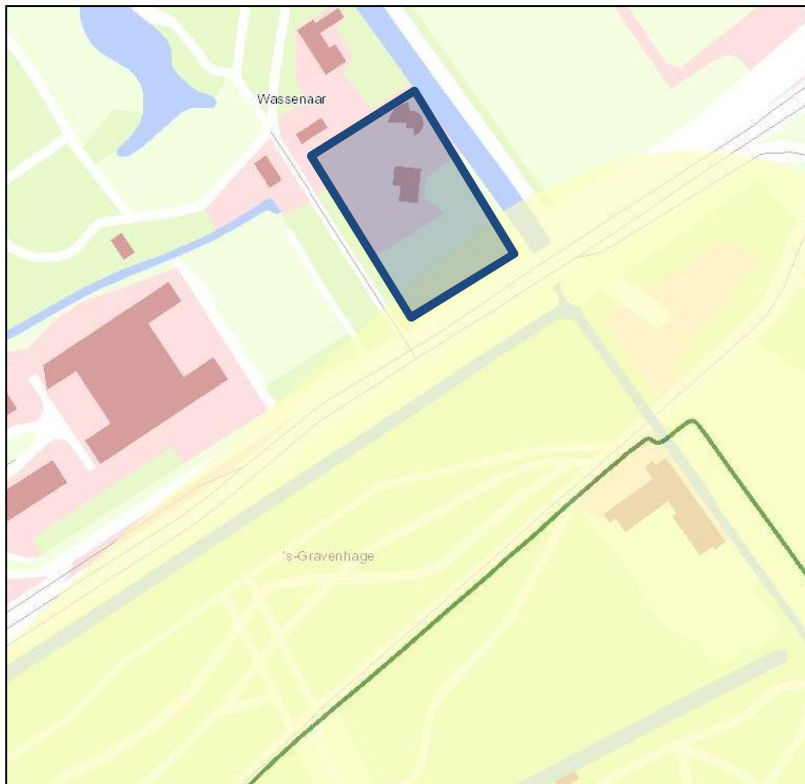
Wel bevindt de planlocatie zich binnen het invloedsgebied van twee risicobronnen:

- een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie;
- een transportroute voor gevaarlijke stoffen: de Benoordenhoutseweg

Eerder zijn ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 berekeningen uitgevoerd voor een ander deel van het tracé van de aardgasleiding (AVIV, projectnr. 142664, 7 mei 2014). Hieruit is gebleken dat geen plaatsgebonden risico (PR)-contour voor de

grenswaarde van 10^{-6} buiten de gasleiding ligt. Er kan vanuit worden gegaan dat voor het plangebied van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst dezelfde conclusie geldt, omdat het dezelfde gasleiding betreft.

De gevolgen van de ontwikkeling op het groepsrisico (GR) van de aardgasleiding worden beïnvloedt door de mate waarin het plan tot meer of minder personen in het invloedsgebied van de aardgasleiding leidt. De 1% letaliteitszone, die het invloedsgebied van de aardgasleiding weer-geeft, reikt tot een afstand van 170 m gemeten vanaf het hart van de leiding, zie figuur 4.2.

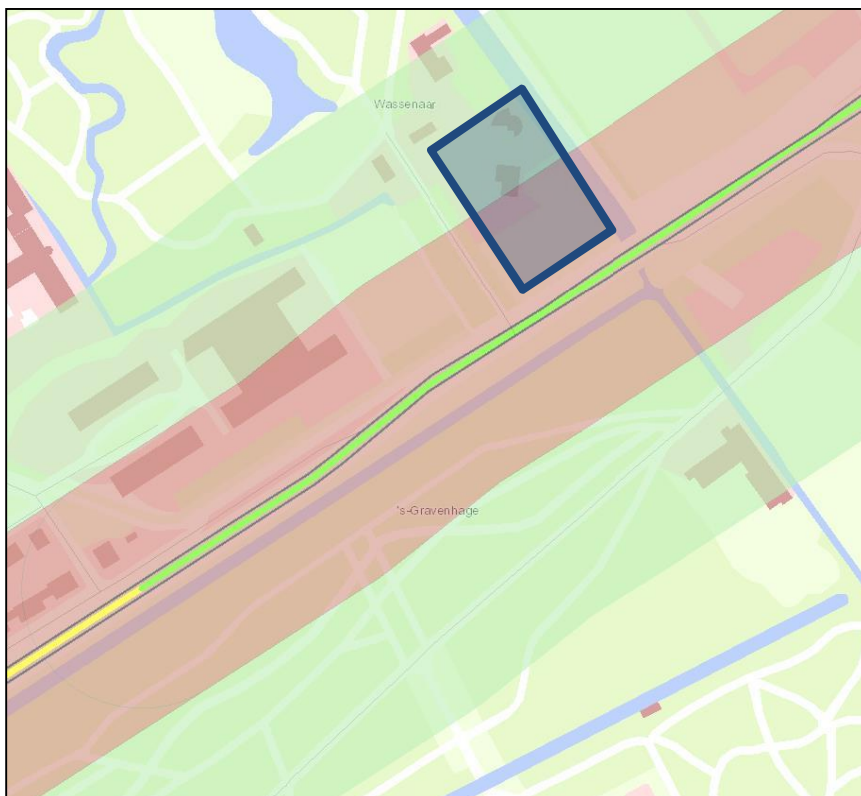


Figuur 4.2 Gasleiding (groene lijn) met invloedszone (geel) nabij besluitgebied (blauw) (Geoweb Haaglanden)

De groene lijn in het Haagse Bos is de aardgasleiding, de gele zone daaromheen het invloedsgebied. Het terrein en de gebouwen van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst vallen niet onder het begrip (beperkt) kwetsbaar gebied. Zoals in figuur 4.3 te zien is, ligt een deel van het plangebied binnen de invloedszone, maar worden de gebouwen buiten deze zone geplaatst. Het plan heeft daardoor geen gevolgen voor het aantal personen dat in het invloedsgebied van de aardgasleiding verblijft, dit aantal blijft gelijk. Daarmee vormt ook het GR van de aardgasleiding geen belemmering voor het plan.

De Benoordenhoutseweg maakt deel uit van de transportroute gevaarlijke stoffen op de route Den Haag-Leiden. Uit eerder uitgevoerde berekeningen voor het nabij het plangebied gelegen kilometervak van dit tracé voor deze transportroute blijkt dat geen plaatsgebonden risico (PR)-contour voor de grenswaarde van 10^{-6} buiten de transportroute ligt (bron: AVIV, projectnr. 122183, 1 maart 2012). Het plaatsgebonden risico van de transportroute vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Wat betreft het groepsrisico reikt het invloedsgebied van de transportroute tot een afstand van 200 meter, gemeten van de rand van de weg, zie figuur 4.3.



Figuur 4.3 Invloedsgebied transportroute (lichtgroene zone)

In de rode zone in figuur 4.3 (80 meter van de wegrand) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. De lichtgroene zone is het invloedsgebied van de transportroute. Te zien is dat het gehele besluitgebied in het invloedsgebied van de transportroute valt. Zoals hiervoor al is vermeld, zijn de gebouwen en terreinen in het besluitgebied niet aan te merken als (beperkt) kwetsbaar object. Bovendien neemt het aantal personen dat op de planlocatie verblijft in de nieuwe situatie af noch toe. Derhalve heeft het plan geen gevolgen voor het aantal personen dat in het invloedsgebied van de transportroute verblijft, dit aantal blijft gelijk. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Bovendien geldt dat, blijkens voornoemd AVIV-rapport, het groepsrisico in de huidige situatie laag is (factor 0,026 ten opzichte van de oriëntatiewaarde). Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico van de transportroute geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Daarom dient bij de ontwikkeling van nieuwe functies worden nagegaan of voldoende scheiding van zulke functies in acht kan worden genomen.

Zoals ook in de eerdere hoofdstukken van dit plan is toegelicht, worden met de extra uitbreiding van de bebouwing, de activiteiten van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst niet uitgebreid. Het aantal dieren en het aantal ritten zal als gevolg van de uitbreiding van de bebouwing niet toenemen: enkel de huisvesting wordt ruimer. Doel van de uitbreiding is namelijk om over meer ruimte te beschikken, zodat efficiënter kan worden gewerkt en beter kan worden ingespeeld op de behoeften vanuit dierenwelzijn en arbeidsomstandigheden.

Om te zorgen dat voldoende afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen wordt aangehouden, is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Hierin worden richtlijnen gegeven voor afstanden tussen bedrijfsmatige activiteiten en gevoelige functies.

De genoemde afstanden in de VNG-publicatie zijn niet bindend. Wanneer deze worden gehanteerd in een ruimtelijk plan, moet worden gemotiveerd waarom de richtlijnen kunnen worden toegepast. En, indien ervan af wordt geweken, moet dit ook worden beargumenteerd.

De functie van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst is in de VNG-publicatie niet specifiek genoemd. De functie die wel wordt genoemd en in eerste opzicht de meeste overeenkomsten lijkt te hebben is 'dierenasiels en –pensions'. De afwijking van deze genoemde functie in relatie tot de werkelijke functie in het gebied, is dat op de locatie het asiel niet het hoofddoel is. Er worden op locatie wel dieren opgevangen, maar dit is een tijdelijk verblijf voor gewonde dieren, tot deze weer beter zijn. Er worden bijvoorbeeld gemiddeld slechts 1 a 2 honden tegelijk gehouden, wat veel minder geluid oplevert dan in een dierenasiel waar veel meer honden worden gehouden. Daarnaast zijn beperkende regels voor het houden van honden opgenomen, om eventuele geluidsoverlast te voorkomen. Bovendien worden honden in dit plangebied binnen gebouwen gehouden. Daarom zal de richtafstand die geldt voor 'dierenasiels- en pensions' hoger zijn dan in dit specifieke geval nodig is.

De categorie kinderboerderij heeft daarom meer overeenkomsten met de situatie en activiteiten in het plangebied. Ter vergelijking wordt daarom ook de richtafstand van een kinderboerderij bekeken. Voor een kinderboerderij geldt een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk, met als maatgevende aspecten geur en geluid. De dieren bij de opvang worden echter hoofdzakelijk binnen gehouden, wat voor minder geluid- en geuroverlast zorgt dan bij een kinderboerderij, waar de dieren in hoofdzaak buiten worden gehouden. Ook is de hoeveelheid dieren in de opvang kleiner dan in een kinderboerderij. Om deze redenen wordt een kleinere afstand dan 30 meter aanvaardbaar geacht.

In dit geval ligt de dichtstbijzijnde woning, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie, op circa 10 meter van de terreingrens. Het nieuwe bestemmingsplan verandert deze situatie niet. Wat wel verandert, is dat het nieuwe bouwvlak zo is gesitueerd dat deze op circa 20 meter afstand van de omliggende woningen ligt. Dit gebouw wordt echter ingericht als parkeervoorziening voor de ambulances. Daarbij wordt de eventueel mogelijke hinder niet zozeer veroorzaakt door de gebouwen, maar veeleer door dieren die buiten gebouwen worden gehouden. Hoewel de bebouwing dus dichterbij komt dan in de huidige situatie, blijft de afstand van het terrein tot de woning gelijk, waardoor de situatie wat betreft mogelijke hinder niet verandert. Voor het houden van honden in de buitenlucht is, zoals hiervoor aangegeven, een regeling opgenomen om overlast te voorkomen. Daarbij kan de nieuwe bebouwing als afscherming van eventueel geluid en geur richting de woningen dienen.

Doordat in de toekomstige situatie de activiteiten op de locatie niet toenemen of veranderen en voldoende afstanden van de gebouwen tot de woningen wordt geborgd, zal geen hinder als gevolg van die activiteiten ontstaan.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor de bepaling van de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling zijn geen landelijke kengetallen beschikbaar. Daarom wordt de verkeersaantrekkende werking bepaald aan de hand van de ervaringscijfers en huidige bezoekersaantallen, medewerkers en verkeersbewegingen.

Huidige verkeersaantrekkende werking

In de huidige situatie komen op werkdagen circa 12 medewerkers en circa 5 bezoekers, tevens komen er circa 12 bezoekers bij de tandheelkundige dierenarts (op donderdag en vrijdag). Als aangenomen wordt dat al deze personen met de auto naar de locatie van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst rijden, komen er dagelijks 29 auto's naar de Stichting. Tevens heeft de Stichting 6 ambulances, die in totaal, zo blijkt uit ervaring, 17.000 keer per jaar uitrukken. Deze 17.000 ritten vinden echter niet allemaal vanaf het eigen terrein plaats, omdat ook vanaf andere locaties wordt gereden. Een ambulance rijdt gedurende de dag van locatie

naar locatie, en niet heen en weer vanaf het terrein in Wassenaar. Per dag komen en gaan er gemiddeld 10 ambulances van en naar het terrein.

In totaal komen er per dag circa 39 auto's naar de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst, hetgeen circa 78 verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Toekomstige verkeersaantrekkende werking

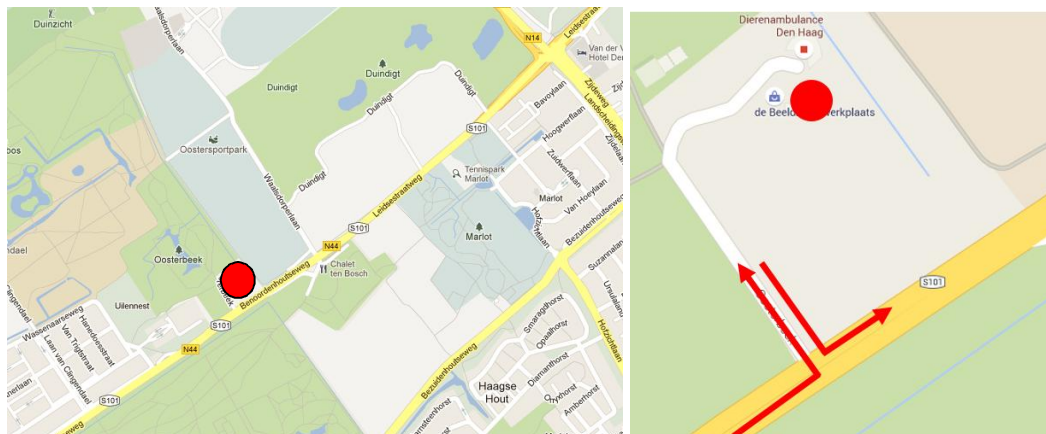
De uitbreiding van de bebouwing van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst is niet bedoeld om meer dieren op te vangen. Het wordt vooral gerealiseerd om de efficiëntie en het dierenwelzijn te verhogen. Dit betekent dat de huidige verkeersaantrekkende werking nagenoeg gelijk is aan de toekomstige verkeersaantrekkende werking. Oftewel, ook na de uitbreiding zullen circa 78 verkeersbewegingen van/naar de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst gaan.

Aansluiting Benoordenhoutseweg/N44

De huidige locatie van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst wordt ontsloten via de Benoordenhoutseweg/N44. Deze weg heeft een 2x2 wegprofiel; gescheiden rijrichtingen (mid-denberm) en 2 rijstroken per richting. Het snelheidsregime ter hoogte van de locatie bedraagt 50 km/h. De gemiddelde etmaalintensiteit bedraagt ca. 34.000 motorvoertuigen (werkdag).

Er is na de uitbreiding van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst geen toename van verkeer te verwachten. De uitbreiding heeft voor de verkeersafwikkeling en ontsluiting op de Benoordenhoutseweg/N44 derhalve geen nadelige gevolgen.

Via de Benoordenhoutseweg/N44 zijn naast het perceel van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst nog enkele percelen ontsloten. De meeste kruisingen zijn of ongelijkvloers of geregeld met verkeerslichten. Het verkeer naar de Stichting kan alleen arriveren vanuit noord-oostelijke richting en vertrekken naar zuidwestelijke richting (zie figuur 4.4).



Figuur 4.4 Locatie en verkeersstromen Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst

Parkeren

In de huidige situatie wordt op het terrein geparkeerd. Dit blijft ook in de toekomstige situatie het uitgangspunt. Bij een volle bezetting zijn 20 parkeerplaatsen nodig, exclusief plaatsen voor de ambulances. Bij de uitbreiding worden 20 maaiveldparkeerplaatsen op het erf gerealiseerd en 6 gebouwde parkeerplaatsen voor de ambulances. Daarnaast worden 7 extra parkeerplaatsen buiten het terrein van de Stichting Dierenhospitaal en –Ambulancedienst, maar op het eigen erf aangelegd, die als overloop dienen voor piekmomenten.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de uitbreidingsplannen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

5 Planuitgangspunten

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en planregels.

De verbeelding heeft een functie als visualisering van de geldende bestemmingen en aanduidingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Tevens zijn 'overkoepelende' bestemmingen aangegeven die de bestemmingsgrenzen overschrijden, zoals voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. Dit zijn zogenaamde dubbelbestemmingen.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. In paragraaf 5.3 worden per hoofdstuk de bepalingen toegelicht.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet

Dit bestemmingsplan voorziet in eindbestemmingen. Dat wil zeggen, dat op basis van het bestemmingsplan een directe bouwtitel ontstaat. De bestemmingen zijn zo gekozen, dat deze zoveel mogelijk aansluiten bij de huidige en omliggende situatie. Daarbij zijn de bouw mogelijkheden ten opzichte van de huidige planologische situatie flexibeler, maar blijven de gebruiksmogelijkheden vrijwel ongewijzigd. Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is om het bouwplan voor het perceel planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is het wenselijk om voor de toekomst enige flexibiliteit te creëren, maar ook om voldoende rechtszekerheid te bieden. Dit bestemmingsplan borgt beide waarden, doordat een ruim bouwvlak is opgenomen, maar ook een maximum bebouwingspercentage geldt.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hieronder wordt per artikel een toelichting gegeven bij de gekozen bestemmingen en aanduidingen, en de meer algemene regels die opgenomen zijn in dit inpassingsplan. In dit bestemmingsplan is de enkelbestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvangcentrum' opgenomen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

· Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen

- Artikel 3 Maatschappelijk – Dierenopvangcentrum

Het gehele plangebied heeft deze bestemming, omdat deze functie over het gehele perceel wordt uitgeoefend. Binnen deze bestemming is een dierenopvangcentrum, dierenambulance en dierenasiel mogelijk, met de daarbij behorende voorzieningen. In de specifieke gebruiksregels zijn beperkende regels voor het houden van honden opgenomen, om eventuele geluidsoverlast te voorkomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn verschillende bouwvlakken opgenomen voor de verschillende beoogde gebouwen, met ieder een eigen goot- en bouwhoogte die op de verbeelding zijn aangegeven. Rond het hoofdgebouw, dat in de noordoostelijke hoek van het plangebied wordt gerealiseerd, is een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. Hiervoor geldt dat een overkapping (gedefinieerd in artikel 1) is toegestaan, die niet hoger mag zijn dan de gevel waar wordt aangebouwd. Dit deel mag niet worden dichtgebouwd. Onder de overkapping zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk tot een maximale hoogte van 3 meter, mits deze minimaal 90% transparant zijn. Deze bepaling is opgenomen om onder de overkapping een (katten)kooi toe te staan. Buiten de bouwvlakken mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 2 meter hoogte worden gebouwd.

Om de bunker en omliggende bebouwing op het terrein landschappelijk in te passen, dienen fruitbomen te worden geplant. In het bestemmingsplan is dit geborgd door middel van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting. Deze is in de bouwregels opgenomen. Gesteld wordt dat de bebouwing die met het bestemmingsplan wordt toegelaten enkel is toegestaan indien fruitbomen worden geplant ter plaatse van de aanduiding 'groen'. Deze bomen moeten binnen twee jaar na verlening van de bouwvergunning worden geplant en moeten in stand worden gehouden.

- Artikel 4 Leiding – Riool

De rioolleiding aan de zuidzijde van het plangebied heeft de dubbelbestemming Leiding – Riool gekregen, analoog aan de vigerende regeling. In dit artikel wordt de bescherming van de leiding geregeld, doordat de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt en een aanlegvergunningstelsel geldt.

- Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied. Hierin is geregeld dat wanneer de grond dieper wordt geroerd dan 30 cm of over een grotere oppervlakte van 100m², archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Door deze regeling worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied geborgd.

- Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie

Ook deze bestemming ligt over het gehele plangebied. Hiermee is geregeld dat de cultuurhistorische waarde van het gebied geborgd blijft. In de regels is bepaald dat nieuwe bouwwerken

pas worden toegestaan als deze voldoen aan de gestelde uitgangspunten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Het bouwplan voor het perceel is opgesteld conform deze uitgangspunten en zal hier aan worden getoetst.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels die betrekking hebben op het gehele inpassingsplan opgenomen.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling.

Dit is een regeling zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om te voorkomen dat bouwmogelijkheden dubbel worden ingezet.

- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels gelden voor het gehele plangebied. Hierin is geregeld dat het college van Burgemeester en Wethouders kan afwijken van de in hoofdstuk 2 genoemde maten, afmetingen en bouwgrenzen tot een maximum van 10%, en gebouwen ten behoeve van het openbaar nut kunnen worden opgericht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

- Artikel 9: Overgangsrecht

Dit artikel is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hierin wordt bepaald dat bestaand legaal gebruik mag worden voortgezet onder het nieuwe inpassingsplan, ook wanneer dit nieuwe plan niet in dat gebruik voorziet. Dezelfde regel is voor bestaande legale bouwwerken opgenomen.

- Artikel 10: Slotregel

In deze regel wordt de naam van het inpassingsplan weergegeven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

in het kader van het wettelijk vooroverleg, heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Zowel de provincie als het Hoogheemraadschap hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan. De RCE heeft aangegeven bestemmingsplannen niet te beoordelen. De beoordeling van de RCE vindt plaats op basis van de omgevingsvergunningaanvraag.

De planvorming is daarnaast tot stand gekomen in overleg met omwonenden (waaronder de Amerikaanse Ambassade). Bovendien is, door de ligging, het aantal belanghebbenden beperkt. Daarom is ervoor gekozen om geen voorontwerp ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni tot en met 4 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Wijziging van alinea 'Monumentenwet' in paragraaf 3.2 Rijksbeleid, waarbij de tekst over de Monumentenwet is gewijzigd naar de op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet.
- Toevoeging van alinea in paragraaf 3.4 Gemeentelijke beleid, waarbij wordt ingegaan op de Erfgoednota 2012.
- Tekstuele wijziging van paragraaf 4.2 Water, waarbij per onderdeel van de watertoets (bijlage 2 bij de toelichting) een conclusie wordt gegeven.
- Paragraaf 6.1: beschrijving van de gevolgde procedure toegevoegd.
- Bijlage 1 bij de toelichting 'Structuurontwerp' vervangen voor gewijzigde versie
- Bijlage 2 bij de toelichting 'Watertoets' is tekstueel gewijzigd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Uit de milieuparagraaf en de verrichtte onderzoeken blijkt dat het plan uitvoerbaar is. De kosten voor de uitvoering van de plannen worden gefinancierd door de Stichting Dierenhospitaal en – Ambulancedienst Den Haag e.o. De Stichting heeft hiertoe het benodigde budget vergaard en gereserveerd.