

Gemeente Wassenaar

Bestemmingsplan “Oostdorperweg 198 en 203”

VASTGESTELD

INHOUD:

- TOELICHTING

Werknummer: 621.113.80

Datum: 22 februari 2022



KuiperCompagnons B.V.
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Planmethodiek	5
3	Wettelijk en beleidskader	10
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Algemeen	11
4.2	M.e.r-beoordeling	11
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Geluid	11
4.5	Bodemkwaliteit	11
4.6	Externe veiligheid	11
4.7	Bedrijven en milieuzonering	12
4.8	Water	12
4.9	Natuur en ecologie	12
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	12
4.11	Duurzaamheid	13
4.12	Mobiliteit	13
5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Economische uitvoerbaarheid	14
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.3	Handhavingsaspecten	14
6	Procedure	16
6.1	Overleg	16
6.2	Ontwerpfase	16
6.3	Vaststellingsfase	16

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Gemeente Wassenaar (februari 2022) *Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar twee aanvragen ontvangen om vergoeding van de waardevermindering van woningen op twee adressen aan de Oostdorperweg. Het betreft de Oostdorperweg 198 (ingekomen op 17 juli 2020) en Oostdorperweg 203 (ingekomen op 23 maart 2021). De waardevermindering is ontstaan door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', dat op 6 april 2016 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. De waardevermindering treedt op ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', zoals vastgesteld op 7 maart 2005. In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' is de bestemming van de (bedrijfs)woning aan de Oostdorperweg 198 gewijzigd van een woonbestemming ('Woondoeleinden I') in een bedrijfsbestemming ('Bedrijf – Hoveniersbedrijf'), waardoor ter plaatse nu alleen nog maar een bedrijfswoning in plaats van een burgerwoning is toegestaan. Ook de in 2012 verleende omgevingsvergunning voor een uitbouw bij de woning is hiermee wegbestemd. Voor de (bedrijfs)woning aan de Oostdorperweg 203 is de woonbestemming gewijzigd in een agrarische bestemming (Agrarisch – Paardenfokkerij), waar tevens alleen nog maar een bedrijfswoning is toegestaan in plaats van een burgerwoning.

Naar aanleiding van een advies van SAOZ heeft het college besloten om over te gaan tot compensatie in natura. Dat wil zeggen, het doorvoeren van een bestemmingsplanwijziging waarmee het planologische nadeel wordt weggenomen c.q. ongedaan wordt gemaakt. Het betreft in beide zaken uitsluitend de bestaande (bedrijfs)woning en niet de rest van de percelen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in deze compensatie in natura voorzien, waarbij de woningen weer worden voorzien van een woonbestemming, en de vergunde uitbouw rechtstreeks wordt meebestemd.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203. De beide locaties bevinden zich ten noordoosten van het centrum van Wassenaar. De woning op nummer 198 ligt op de grens van het bebouwd gebied van Wassenaar, tussen de Oostdorperweg en de Lagerweide daar waar de Oostdorperweg in noordelijke richting afsplitst in de Kokshornlaan. De woning op nummer 203 ligt op enige afstand oostwaarts, aan de noordzijde van de Oostdorperweg.

Voorliggend plangebied omvat uitsluitend de twee bouwvlakken van de betreffende woningen, plus het vlak waarop de verleende vergunning voor de uitbouw bij de woning aan de Oostdorperweg 198 betrekking heeft. De kadastrale eigendommen zijn groter, maar de compensatieopgave betreft uitsluitend de (bedrijfs)woningen en niet het resterende deel van de percelen. Afbeelding 1.1 toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied (het plangebied is rood omkaderd) (bron: Google Maps).

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

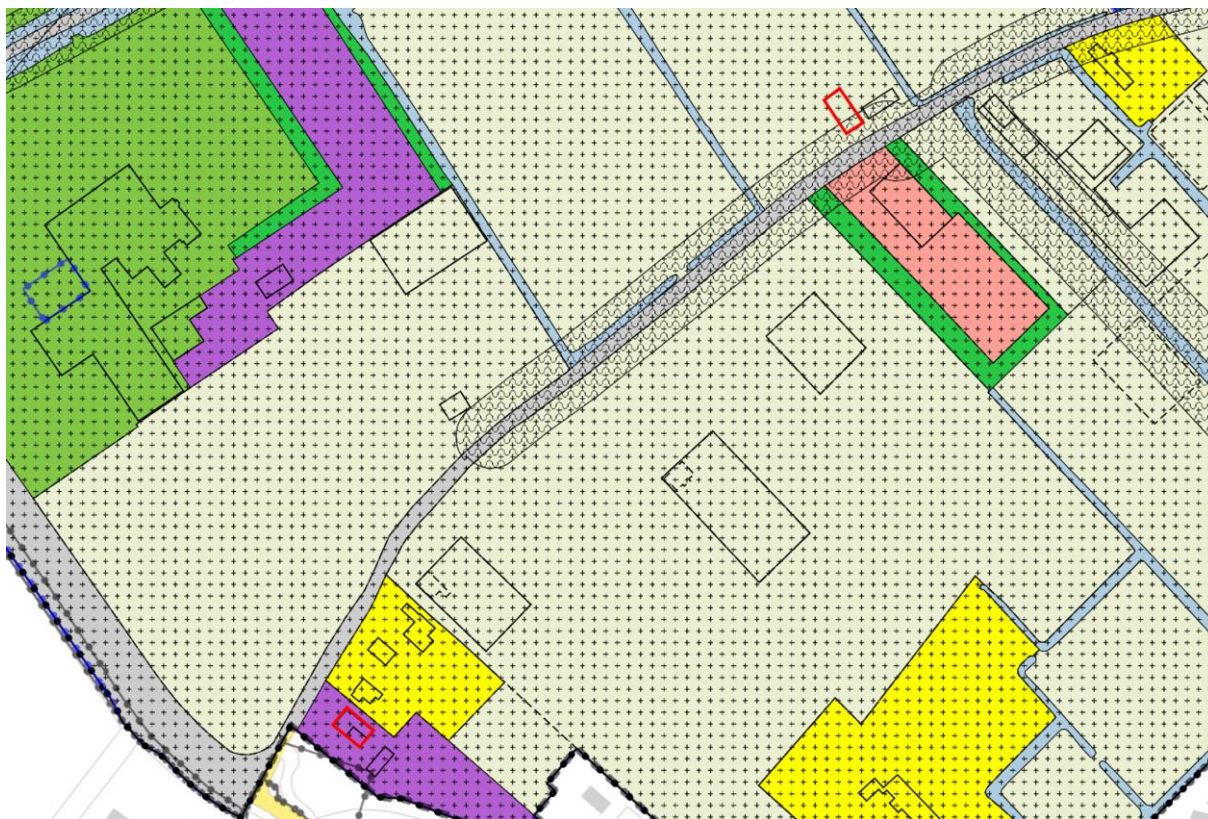
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', dat op 6 april 2016 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. Het westelijk deel van het plangebied, de woning aan de Oostdorperweg 198, kent de bestemming 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf'. Voor het oostelijk deel, de woning aan de Oostdorperweg 203, is de bestemming 'Agrarisch – Paardenfokkerij' opgenomen. Voorliggend plangebied bestaat uit de hierbinnen opgenomen bouwvlakken (inclusief de vergunde uitbouw), waaraan in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is toegekend.

Daarnaast zijn voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Een strook aan de zuidkant van het oostelijk deel van het plangebied kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

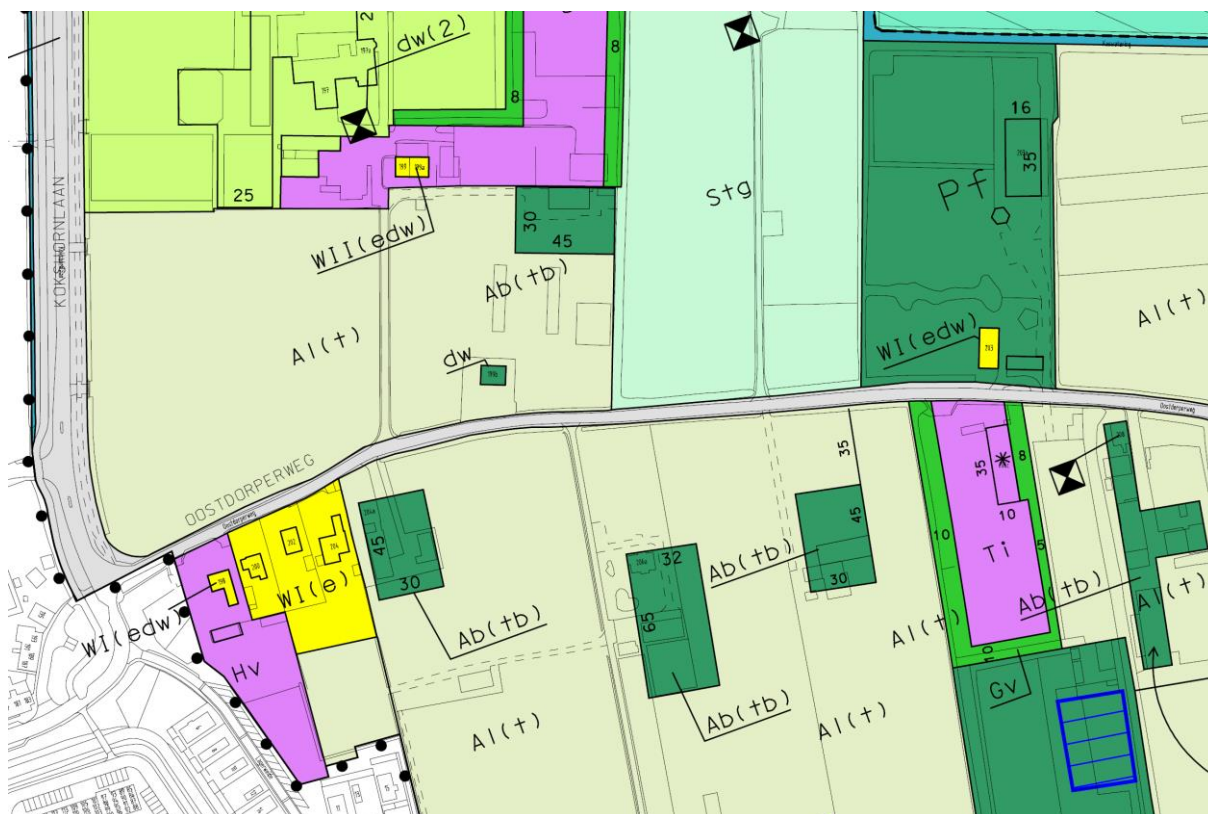
Voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie vigeert ter plaatse van het plangebied tevens het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie', dat gewijzigd is vastgesteld op 12 april 2018. Hierin zijn aan dit volledige plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie – karakteristieke of beeldbepalende zaak' toegekend. De cultuurhistorische dubbelbestemming heeft specifiek betrekking op de panden en objecten die zijn opgenomen in bijlage 1 bij het paraplubestemmingsplan; de hierin benoemde panden en objecten bevinden zich niet binnen voorliggend plangebied.

De waardevermindering die is ontstaan door het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', treedt op ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (vastgesteld op 7 maart 2005). In dit voorheen geldende bestemmingsplan kende het voorliggende plangebied een woonbestemming. Binnen de bedrijfs- c.q. agrarische bestemming zoals die in het nu vigerende bestemmingsplan voor het hele perceel is opgenomen, was daarin het bouwvlak van de woningen nog bestemd als 'Woondoeleinden I'. Daaraan was de aanduiding 'eengezinshuis / dienstwoning' toegekend.

Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Ter vergelijking geeft afbeelding 1.3 de verbeelding van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' weer.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 1.3: uitsnede voorheen geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2005).

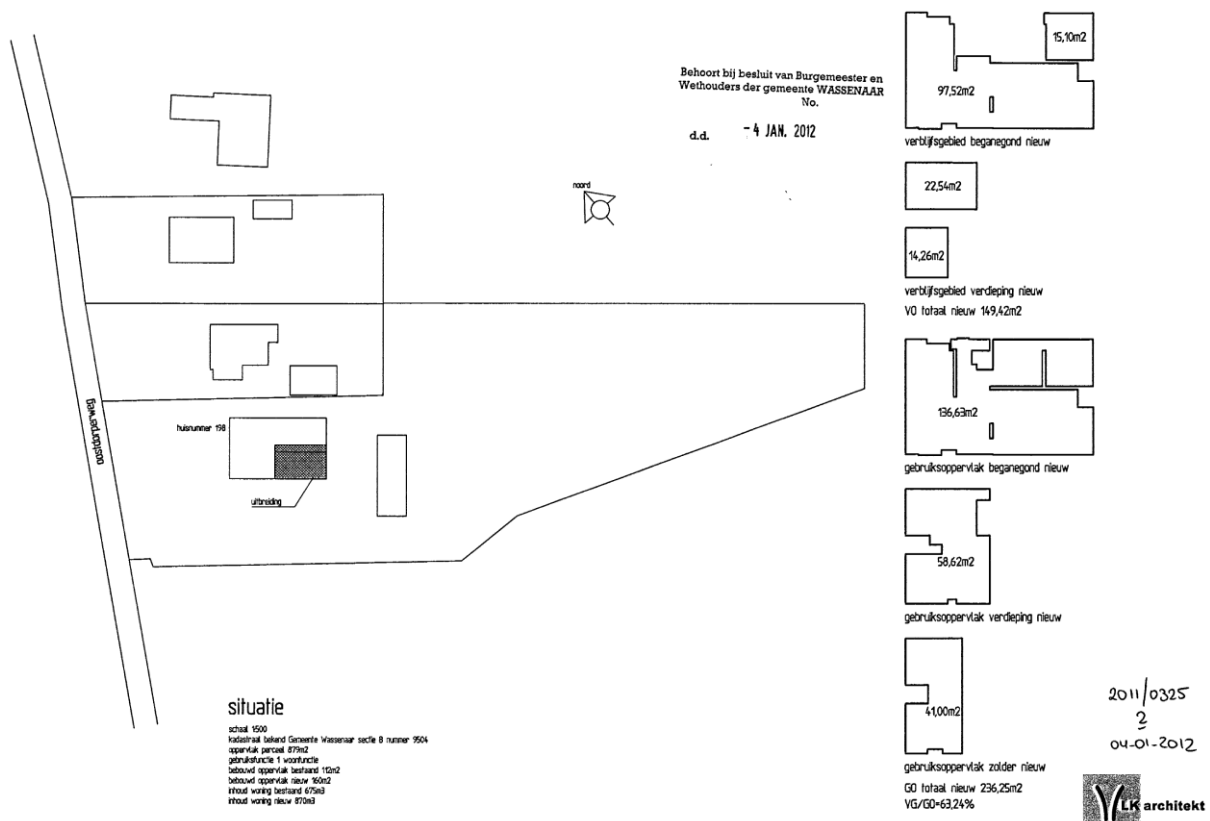
1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarin kort de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven, en wordt ingegaan op de planmethodiek van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt het wettelijk en beleidskader aan bod, waarna in hoofdstuk 4 ingegaan wordt op de verschillende milieu- en andere omgevingsaspecten in relatie tot dit bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het plan en de procedurele aspecten komen achtereenvolgens in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Voorliggend plangebied bestaat uit de twee bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203. Het betreft de (voormalige) bedrijfswoningen op het perceel bij een hoveniersbedrijf (nummer 198), en bij een paardenfokkerij (nummer 203). In de huidige situatie is het plangebied dan ook volledig bebouwd. Bij de woning aan de Oostdorperweg 198 is op 4 januari 2012 een omgevingsvergunning verleend voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Deze uitbouw is inmiddels ook gerealiseerd. Een situatieschets van de aanbouw is te zien in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Situatieschets uitbouw Oostdorperweg 198 (d.d. 4 januari 2012).

2.2 Toekomstige situatie

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een herbestemming van de bestaande situatie, een juridische correctie dus. De woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203 zijn in de huidige situatie reeds aanwezig, en ook de vergunde uitbouw bij de woning aan de Oostdorperweg 198 is inmiddels gerealiseerd.

2.3 Planmethodiek

De planmethodiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Het plan is opgesteld conform het Handboek

bestemmingsplannen + modelregels van de Werkorganisatie Duivenvoorde (gemeenten Voorschoten en Wassenaar).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in compensatie in natura, voor waardevermindering als gevolg van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2005). Uitgangspunt is dan ook een neutraal herstel van de voorheen geldende planologische situatie.

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2005 is echter verouderd qua plansystematiek en terminologie. Dit is voorzien van een 'update' in de vorm van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' (om te voldoen aan de SVBP 2012). Omdat ook dit plan voor het gehele buitengebied geldt, en niet toegespitst is op de specifieke situatie van de twee voorliggende woningen, kan ook dit bestemmingsplan niet één-op-één overgenomen worden. Omdat er bovendien inmiddels een gemeentebrede Modelregeling is die recenter is dan het vigerende bestemmingsplan, is ervoor gekozen de planopzet en structuur van deze Modelregels aan te houden. Daarbij zijn de regels waar nodig toegesneden op de feitelijke situatie, en niet relevante aspecten eruit gehaald. Vervolgens is de regeling naast die van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2005) gelegd; om te zorgen dat er geen inhoudelijke verschillen zijn en het nadeel neutraal en volledig wordt gecompenseerd. Dat wil zeggen, dat de planologische mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan worden hersteld.

Verderop in deze paragraaf wordt per artikel de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan nader toegelicht.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan geldt één enkelbestemming: 'Wonen – 1'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen voor het gehele plangebied, en 'Waterstaat – Waterkering' in een gedeelte van het oostelijk deel van het plangebied.

Wonen – 1

De bestemming 'Wonen – 1' is opgenomen voor het gehele plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ruimte voor een bed and breakfast, water en bij de bestemming horende tuinen en erven. Aan de bouwvlakken die in het vigerende plan zijn aangeduid als 'bedrijfswoning', is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – eengezinswoning/bedrijfswoning' toegekend. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemming zoals die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' was opgenomen. De uitbouw bij de Oostdorperweg 198 is tevens in de woonbestemming betrokken, maar buiten het bouwvlak. Hieraan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouw' toegekend, waar een uitbouw is toegestaan conform de maatvoering zoals die ook is opgenomen in de verleende omgevingsvergunning.

Voor de bestemmingsregels is de structuur van de Modelregels voor de bestemming 'Wonen – 1' aangehouden, om aan te sluiten bij de meest actuele systematiek. Middels bovengenoemde aanduidingen is de bestemming toegespitst op de specifieke situatie van de twee woningen in dit plangebied. Binnen de structuur van de Modelregels is de regeling afgestemd op de bestemming 'Woondoeleinden I' zoals die voor het plangebied opgenomen was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit gezien de compenserende aard van voorliggend bestemmingsplan, om neutraal de voorheen geldende planologische mogelijkheden voor de locaties te herstellen. Zo zijn bijvoorbeeld de bouwregels met betrekking tot hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen een-op-een overgenomen.

De voormalige bestemming 'Woondoeleinden I' is in het vigerende bestemmingsplan opgegaan in de bestemming 'Wonen – 1'. De regeling in het voorliggende bestemmingsplan is daarop afgestemd, maar op enkele punten wel afwijkend (toegespitst op de specifieke situatie). In het kader van de eenvormigheid is hier wel de benaming 'Wonen – 1' aangehouden.

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' en het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De hiervoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Aangezien de gemeente Wassenaar de betreffende regeling ten opzichte van het paraplubestemmingsplan inmiddels heeft geactualiseerd, is in voorliggend bestemmingsplan deze meest actuele regeling overgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vrijstellingsgrenzen zijn hierin onveranderd gebleven.

Waarde – Cultuurhistorie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij de regels. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'. De bijlage 2 bij deze regels is rechtstreeks afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is aan de regeling toegevoegd dat daar waar in bijlage 2 wordt gesproken over bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' met bijbehorend artikel 53 en bijlage 6, in dit geval ook wordt verstaan het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' met bijbehorend artikel 5 en bijlage 2.

In het recentere paraplubestemmingsplan is aan het plangebied ook een dubbelbestemming voor cultuurhistorie toegekend. Deze regeling is inhoudelijk niet van toepassing op voorliggend plangebied. De specifieke panden en objecten waar het parapluplan betrekking op heeft en bestaande regelingen voor vervangt komen niet in het voorliggende plangebied voor.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen voor een strook aan de zuidkant van het oostelijk deel van het plangebied, waarmee is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. In lijn met de andere bestemmingsregels van dit bestemmingsplan, is hierbij de opzet van de actuele gemeentelijke Modelregels gevolgd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het gehele plangebied toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Hoewel er in dit bestemmingsplan sprake is van één bestemming, is dit artikel omwille van de eenvormigheid gehandhaafd. Daarbij is de actuele regeling met betrekking tot bestaande maatafwijkingen uit de Modelregels opgenomen, aangevuld met de relevante bouwregels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Algemene bouwregels hieruit die op deze twee specifieke locaties niet van toepassing zijn, zijn niet overgenomen.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels bevatten regels met betrekking tot vormen van verboden gebruik, van onbebouwde gronden en gebouwen. Voor de eenvormigheid en aansluiting bij de bestemmingsregels is hier de opzet van de Modelregels aangehouden. Daarbij is de regeling nauwgezet vergeleken met de Algemene gebruiksbepalingen (artikel 55) uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', om te zorgen dat er geen sprake is van beperkingen wat betreft gebruik ten opzichte van de voorheen geldende situatie. Enkele bepalingen zijn hieruit toegevoegd.

Algemene parkeerregel

In dit artikel is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend als is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, gelet op de gebruiksfunctie van het gebouw. Afwijking daarvan is onder voorwaarden mogelijk.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen ten behoeve van bouwwerken voor algemeen nut. Daarnaast zijn hier de 'Algemene vrijstellingsbepalingen' met bijbehorende voorwaarden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (artikel 56).

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Die zijn deels afkomstig uit de actuele Modelregels en deels uit de algemene wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (artikel 57).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Ook hierbij is aangesloten bij de actuele systematiek van de Modelregels, waarbij er geen inhoudelijke verschillen zijn ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een

eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3 Wettelijk en beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het voorziet uitsluitend in compensatie in natura van een waardevermindering van twee reeds bestaande woningen, veroorzaakt door een bestemmingswijziging in het huidige bestemmingsplan. Daartoe wordt de feitelijke situatie herbestemd, waarmee het planologische nadeel ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat alleen de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203, en is daarmee volledig bebouwd. De huidige invulling van het plangebied is in het kader van het vigerende bestemmingsplan uitgebreid getoetst aan wetgeving, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar slechts in herbestemming van de feitelijke situatie naar de voorheen geldende planologische mogelijkheden – zoals die in het kader van het voorgaande bestemmingsplan ook getoetst zijn aan de wettelijke en beleidskaders.

Ook voor de uitbouw bij de woning aan de Oostdorperweg 198, die in dit plan meebestemd wordt, is een omgevingsvergunning verleend na zorgvuldige afweging van de diverse beleidskaders en omgevingsaspecten.

Omdat het hier uitsluitend gaat om een herbestemming van een feitelijke en reeds afgewogen situatie, waarbij geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden, is een toetsing aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid niet aan de orde.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieu- en andere omgevingsaspecten die relevant zijn voor het plan. Aangezien het hier uitsluitend een herbestemming van de feitelijke situatie betreft, waarbij in het vigerende en voorgaande bestemmingsplan reeds een uitgebreide toetsing aan de verschillende omgevingsaspecten heeft plaatsgevonden, zal dit in veel gevallen beknopt zijn. Omdat dit bestemmingsplan ten opzichte daarvan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, en voorziet uitsluitend in herstel van de voorheen geldende planologische situatie. Daarbij heeft in het kader van het voorgaande bestemmingsplan reeds een toetsing van de milieueffecten plaatsgevonden. Met dit bestemmingsplan worden dan ook geen nieuwe potentieel milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt, die een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

4.3 Luchtkwaliteit

Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, betekent het automatisch dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Hoewel de bestaande woningen in de nieuwe situatie worden bestemd als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning, wijzigt daarvoor het normenstelsel niet. Akoestisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

4.5 Bodemkwaliteit

Op het gebied van bodemkwaliteit is het uitgangspunt dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor bodemonderzoek niet benodigd is.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke (her)inrichting of de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. De bestaande woningen zijn feitelijk al aanwezig, waardoor geen toename van het aantal personen in het plangebied plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid levert zodoende geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen).

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe hinderlijke of gevoelige functies mogelijk. Wel worden de bestaande woningen, die in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als bedrijfswoning binnen een bedrijfs- en agrarische bestemming, voorzien van een woonbestemming. Daarmee grenst er een woonbestemming direct aan een bestemming waar (hinderlijke) bedrijvigheid mogelijk is. Het betreft echter bestaande woningen, die daarbij de functieaanduiding 'eengezinswoning/bedrijfswoning' krijgen. Bovendien was de situatie in het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' reeds op dezelfde manier bestemd. Hierom kan worden beargumenteerd dat door dit bestemmingsplan geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd bij de bestaande woningen, en bestaande bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

De gronden rondom de woning aan de Oostdorperweg 203 zijn bestemd als 'Agrarisch – Paardenfokkerij'. Het gaat hier om een naastgelegen stoeterij, die zich ten noordwesten van de woning bevindt. Op grond van de richtafstandenlijst van de VNG, valt een paardenfokkerij te kwalificeren onder milieucategorie 3.1. Daarvoor geldt een richtafstand van 50 m in omgevingstype 'rustige woonwijk' en 30 m in gemengd gebied. Aangezien het hier gaat om lintbebouwing in het buitengebied met in de directe omgeving agrarische en andere bedrijvigheid, is het plangebied als 'gemengd gebied' te beschouwen. Met een minimale afstand van 59 m gemeten tussen de beide bouwvlakken, wordt aan de richtafstand voldaan.

4.8 Water

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, en is uitsluitend conserverend van aard. Het plangebied omvat alleen twee bestaande woningen, en is volledig bebouwd. Er is dan ook geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, en watercompensatie is niet aan de orde. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de waterafvoer, -veiligheid en -kwaliteit.

Wel is in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' voor het oostelijk deel van voorliggend plangebied (Oostdorperweg 203) aan de zuidkant een strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze loopt evenwijdig aan de – overigens ter plaatse niet langer aanwezige – sloot langs de Oostdorperweg. Deze dubbelbestemming is onverminderd overgenomen.

4.9 Natuur en ecologie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er vinden dan ook geen nieuwe werkzaamheden of activiteiten plaats waardoor beschermde soorten of gebieden worden aangetast. De bestaande woningen zijn feitelijk al aanwezig en ook als zodanig bestemd, waardoor er geen toename van stikstofuitstoot mogelijk wordt gemaakt. Het aspect natuur en ecologie levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' zijn voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Daarnaast is in het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie'

tevens voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen, en daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – karakteristieke of beeldbepalende zaak'.

Aangezien deze dubbelbestemmingen momenteel vigeren onafhankelijk van onderliggende bestemmingen, en dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die inbreuk doen op de hierdoor beschermde archeologische of cultuurhistorische waarden, zijn de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor wat betreft archeologie heeft de gemeente Wassenaar de betreffende regeling inmiddels geactualiseerd. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is daarom voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' de meest actuele regeling overgenomen. Inhoudelijk zijn hierin geen structurele wijzigingen doorgevoerd, de geldende archeologische verwachtingswaarde en vrijstellingsgrenzen zijn hetzelfde gebleven.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is onverminderd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Deze zijn nader beschreven in bijlage 2 bij de regels. De dubbelbestemming uit het paraplubestemmingsplan kent een andere focus, en heeft alleen betrekking op de specifieke in het parapluplan opgenomen panden en objecten. Deze zijn opgesomd in bijlage 1 bij het parapluplan. Binnen voorliggend plangebied komen deze panden of objecten niet voor, waardoor deze regeling inhoudelijk niet van toepassing is op dit bestemmingsplan. Bovendien is in de als bijlage 3 bij het parapluplan opgenomen te vervallen regelingen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' niet benoemd.

4.11 Duurzaamheid

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar omvat alleen een conserverende herbestemming van twee bestaande woningen. Toetsing aan duurzaamheidskaders is hier daarom niet aan de orde.

4.12 Mobiliteit

De woningen in het plangebied zijn feitelijk al aanwezig. Er worden geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan levert dan ook geen extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte op, waardoor de ontsluiting en het parkeren geen belemmering vormen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, en is slechts conserverend van aard. De feitelijke situatie wordt herbestemd, waarmee de voorheen geldende bestemmingsregeling wordt hersteld. Dit komt voort uit twee aanvragen om vergoeding van waardevermindering van de twee bestaande woningen, ontstaan door het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Daaraan wordt met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen door middel van compensatie in natura (bestemmingswijziging).

Gezien het bovenstaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aanleiding voor het bestemmingsplan zijn de ontvangen aanvragen om vergoeding van waardevermindering van de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203. De waardevermindering is ontstaan door het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Naar aanleiding van een advies uitgebracht door SAOZ heeft de gemeente Wassenaar besloten over te gaan tot compensatie in natura, om tegemoet te komen aan de ingediende verzoeken. Daarmee wordt door middel van een bestemmingsplanwijziging het planologisch nadeel hersteld; de woningen worden voorzien van een woonbestemming zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan, en de verleende omgevingsvergunning voor een uitbouw is rechtstreeks bestemd. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een herbestemming van de feitelijke situatie, wordt een uitgebreide inspraakprocedure niet noodzakelijk geacht. Wel zullen de bureaus van de betreffende woningen worden geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging.

Gezien het bovenstaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

6 Procedure

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de diverse overlegpartners. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat de waterkering loopt conform de 'legger'. Voorts is aangegeven dat de toelichting duidelijk en juist is en dat de planregels ervoor zorgen dat er een aanvraag watervergunning moet worden ingediend als men binnen de zone 'Waterstaat – Waterkering' wil bouwen. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat hier geen sprake is van provinciaal belang.

6.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf 30 september tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In deze periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen, met betrekking tot de locatie Oostdorperweg 198. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Deze is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Deze hebben met name betrekking op de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De doorgevoerde wijzigingen zijn tevens opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen in bijlage 1.

6.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.