

TOELICHTING

Wassenaar, Vreeburglaan

Gemeente Wassenaar

Plannaam	: 'Wassenaar, Vreeburglaan'
Plantype	: bestemmingsplan
Documentstatus	: Voorontwerp
IMRO-code	: NL.IMRO.0629.BPVreeburglaan-VO01
Versie	: 1
Datum vaststelling	:
Projectnummer	: 18311/1
Auteur	: mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Locatie	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	RUIMTELIJKE BELEID	6
2.1	Nationaal	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Conclusie ruimtelijk beleid	12
3	RUIMTELIJKE INPASSING	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Nieuwe situatie	15
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	Geluid	20
4.2	Luchtkwaliteit	20
4.3	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Natuurtoets	25
4.6	Bodemkwaliteit	27
4.7	Water	28
4.8	Archeologie	30
4.9	Conclusie	32
5	JURIDISCHE PLANREGELING	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Methodiek	33
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel dat is gelegen aan de Vreeburglaan, en deels ook de Van Gybelanthof, bestaat het plan om aldaar 4 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. Op dit moment staat er bebouwing op het perceel, bestaande uit woningen en voor een klein gedeelte bebouwing ten behoeve van dienstverlening (voormalige winkel).

De realisatie van de beoogde woningen wijkt op een aantal onderdelen af van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen. Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan de bouw van de nieuwe woningen.

1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Vreeburglaan en, deels, aan de Van Gybelanthof te Wassenaar. Het gaat om de kadastrale percelen (kadastrale gemeente Wassenaar), Sectie H, Nummers 2303, 2811, 2812 (ged.), 2798, 2799, 2800. De projectlocatie heeft een omvang van in totaal circa 626 m².



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

Bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de beheersverordening 'Centrum', vastgesteld 24 januari 2017. Ingevolge de beheersverordening rust er op de percelen de bestemming 'Woondoeleinden' en de bestemming 'Dienstverlening' (vanuit het bestemmingsplan 'Centrum 2005'). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Dorpskarakteristiek' (vanwege de ligging binnen beschermd dorpsgezicht) en 'Molenbeschermingszone'.



Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding Beheersverordening (projectlocatie groen omkaderd)

Ingevolge het huidige planologische regime is de realisatie van de woningen niet mogelijk, omdat het bouwvlak binnen de bestemming 'Woondoeleinden' te klein is, en ook omdat wonen binnen de bestemming 'Dienstverlening' (plangebied overschrijdt deze bestemming met een klein hoekje) niet is toegestaan. Om die reden voorziet dit bestemmingsplan in de planologische inpassing van de nieuwe woningen.

Ingevolge het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie, vastgesteld 28 april 2018, geldt voor de planlocatie voorts de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'. In dat kader is er onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden van het perceel. In paragraaf 4.8 zijn daarvan de resultaten opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een stedenbouwkundige beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie.

In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 een en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijke beleid en de relevante ruimtelijke regelgeving voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Conclusie

Nu het plan hier slechts 4 woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma’s en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma’s en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande

beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019.

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid-Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat alle samenwerkende overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt.

2.2.2 Omgevingsvisie

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening;
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen.

Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Met onderhavig plan worden woningen gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. De bebouwde ruimte wordt beter benut door verdichting. De woningen worden gerealiseerd in het centrum van Wassenaar, wat als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd. Voorts past het plan binnen de wens van zowel de provincie als de gemeente om het bestaande tekort aan woningen terug te dringen.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan goed aansluit op bovengenoemde twee 'opgaven omgevingskwaliteit'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande sluit onderhavig plan goed aan op ontwikkelingsopgaven uit de Omgevingsvisie.

2.2.3 Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de

leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

De nieuwbouwontwikkeling aan de Vreeburglaan betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe. Ingevolge de Omgevingsverordening dient dan wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze toelichting.

Voorts valt de planlocatie niet binnen een gebied met een bijzondere (kwaliteits)aanduiding van de Omgevingsverordening.

Ook voor het overige bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavig plan aan de Vreeburglaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst.

De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur. Wassenaar wordt niet verder uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar.

Voor deze ontwikkeling is sprake van nieuwbouw in het dorp, op een vrijgekomen locatie. De gewenste ontwikkeling sluit derhalve aan bij de doelstelling uit het de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'.

2.3.2 Groen- en Watervisie 2015 - 2019

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

Binnen het plangebied zelf is geen groen aanwezig. Er wordt dus geen groen tenietgedaan. In de nieuwe situatie wordt wel groen aangelegd, met tuinen, ook aan de voorzijde van de woningen.

2.3.3 Erfgoedvisie

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

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

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

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt op de planlocatie reeds een woonbestemming, waarbij grondgebonden woningen mogelijk zijn. Dat betekent dat de identiteit van de locatie in zoverre niet wijzigt. Voorts bestaat het plan uit grondgebonden woningen, hetgeen aansluit op de omliggende aard van de bebouwing. Ook met de hoogte van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Het plan sluit wat betreft stedenbouwkundige opzet derhalve aan op de identiteit en authenticiteit van de omgeving.

Verder kan in dit kader wordt opgemerkt dat het plan is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. Dat betekent dat er qua ontwerp van de woningen, in het kader van de welstandstoets, extra aandacht wordt besteed aan de uitstraling van de woningen, in hoeverre deze architectonisch aansluit bij de identiteit en authenticiteit van de omgeving en omliggende bebouwing.

Ingevolge het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie, vastgesteld 28 april 2018, geldt voor de planlocatie voorts de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In dat kader is er onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden van het perceel. In paragraaf 4.8 zijn daarvan de resultaten opgenomen.

2.3.4 Beschermd dorpsgezicht Wassenaar

Algemeen

In de gemeente Wassenaar liggen twee beschermde dorpsgezichten, namelijk de dorpskern (sinds 1967) en een groot deel van de gemeente maakt deel uit van de 'landgoederen- zone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' (sinds 2007). Onderhavig projectgebied valt binnen het beschermde dorpsgezicht van de dorpskern Wassenaar.

Voor deze gebieden gelden aparte, strengere regels voor de bebouwing en voor de onbebouwde, openbare ruimte (inbegrepen zaken zoals straatlantaarns, beplanting, en bestrating). Het bouwvergunningsvrije bouwen in deze gebieden is beperkt.

In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' als volgt beschreven:

'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de en 19de- eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste- eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden met betrekking tot dit plangebied:

1. de hoofdstructuur van (historische)wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
2. cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zichtassen.
3. ensembles van 19^{de} en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's.
4. cultuurhistorisch waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben (voormalige MIP-panden 1, voor zover deze niet al deel uitmaken van de te beschermen waarden als bedoeld bij het naast hogere aandachtsstreepje).
5. erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.

Bij het aanwijzingsbesluit horen twee kaarten. Dit zijn de 'waarderingskaart structuren 2' en 'waarderingskaart bebouwing'. Volgens deze kaarten wordt de open groenstructuur (weiland en bouwland) versus de gesloten groenstructuur (bos) gewaardeerd als belangrijke structuur. Ook wordt de boerderijstrook gewaardeerd als belangrijke bebouwing.

Planspecifiek

Van de te ontwikkelen locatie aan de Vreeburglaan kan worden gesteld dat er niet of nauwelijks (perceelsgebonden) cultuurhistorische waarden aan zijn verbonden. Voorts geldt dat het voorgenomen bouwplan de hoofdstructuur van het plangebied niet aantast. Ook wordt de te slopen bebouwing niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht wordt in het bestemmingsplan wel een dubbelbestemming opgenomen (Waarde – Cultuurhistorie), zodat de aanwezigheid van (eventueel) cultuurhistorische waarden voldoende beschermd wordt.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het bouwplan aan de Vreeburglaan te Wassenaar.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het centrum van Wassenaar. Het perceel waarop de ontwikkeling voor vier grondgebonden woningen is geprojecteerd ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing en de straten Vreeburglaan en Van Gybelanthof.

Ten noord-westen van de projectlocatie bevindt zich de St. Bonifaciuschool. Naast deze school bevindt zich een parkeerplaats, deze parkeerplaats ligt ten noorden van de projectlocatie.

Aan de zuidkant grenst de projectlocatie aan de achtererfgebieden van de woningen c.q. panden van de Kerkstraat.

De huidige bebouwing op het perceel bestaat uit een loods. Deze loods heeft een gesloten bouwmuur langs de Vreeburglaan en de Van Gybelanthof. Via een doorgang aan de Kerkstraat wordt deze loods ontsloten.



Fig. 3.1. Foto's bestaande situatie projectlocatie

Voor de stedenbouwkundige afweging rondom dit bestemmingsplan, is het eveneens van belang om te beoordelen wat de bouw mogelijkheden waren ingevolge het vigerende planologische regime (de beheersverordening 'Centrum', vastgesteld 24 januari 2017). In figuur 3.2 zijn daarvoor de bestaande bouwvlakken opgenomen en in figuur 3.4 de doorsneden. Figuur 3.3 bevat de bestaande doorsneden.

Uit het voorgaande blijkt dat er ter plaatse al woningbouw is toegestaan, tot een maximale bouw hoogte van 8,5 meter. Opvallend is daarbij het bouwvlak dat het meest zuidelijk is gelegen. Op die plaats heeft nooit een woning gestaan, ondanks het feit dat er wel een bouwvlak op dat gedeelte van het perceel lag. In de nieuwe situatie wordt dit bouwvlak wegbestemd. Planologisch geeft dat een voordeel voor de woningen / panden aan de Kerkstraat (met name de nummers 22b, 22c en 24).

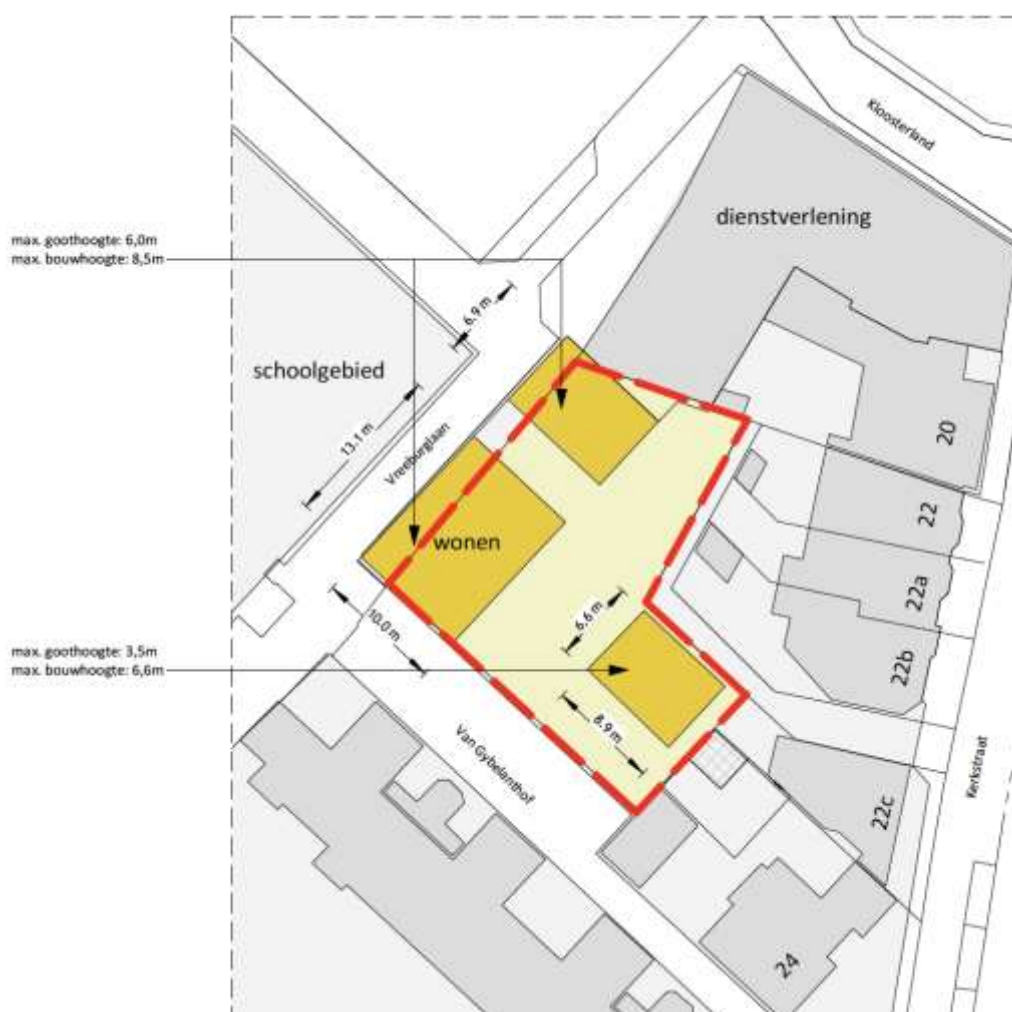


Fig. 3.2. Bestaande bouwvlakken in het vigerende planologische regime



Fig. 3.3. Doorsnede bestaande situatie

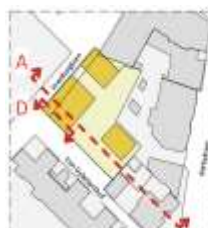
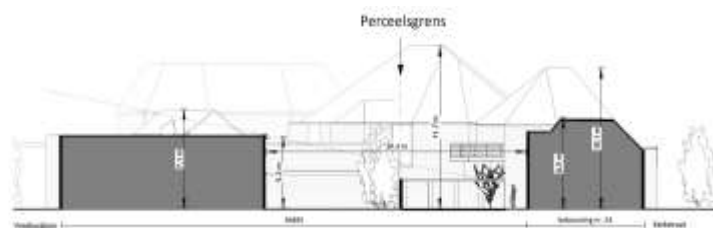
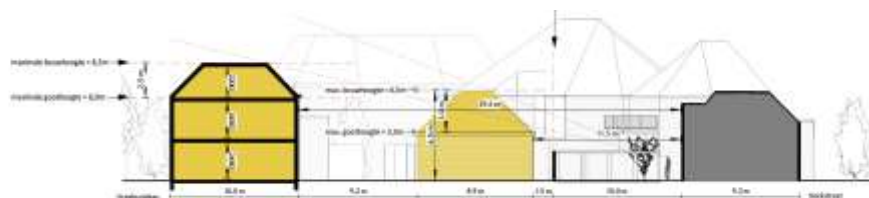


Fig. 3.4. Doorsnede situatie ingevolge vigerende planologische regime



3.2 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundige opzet en ontwerp

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een tweelaags bouwvolume met een kapverdieping. Deze bebouwing is gepositioneerd tegen de bestaande rooilijn langs de Vreburglaan en Van Gybelanthof. Hierdoor ontstaat er een bouwblok met een binnengebied.

Qua volume en typologie wordt op een passende wijze aangesloten op de omliggende bebouwing en bouwblokken. Dat geldt ook voor de maximale bouwhoogte van 9 meter. Voor de naastgelegen bestemming 'Dienstverlening' geldt nu immers reeds een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Het binnengebied zal gebruikt worden voor privétuinen en privé-parkeerplaatsen. Deze privé-parkeerplaatsen zijn te bereiken via de bestaande doorgang aan de Kerkstraat.

Met de nieuwe ontwikkeling ontstaat er een voorzijde aan de Vreburglaan. De vier grondgebonden woningen krijgen ieder een voordeur aan deze straat. Hiermee verandert de bestaande gesloten anonieme gevel in een levendige woongevel, met kleine voortuinen. Ook wordt hiermee dit deel van de Vreburglaan verlevendigd.

Langs de Van Gybelanthof zijde zal de hoekwoning voorzien worden van zijramen en zal de tuinzijde mee ontworpen worden ten behoeve van een vriendelijke en levendige uitstraling, tegenover de school.

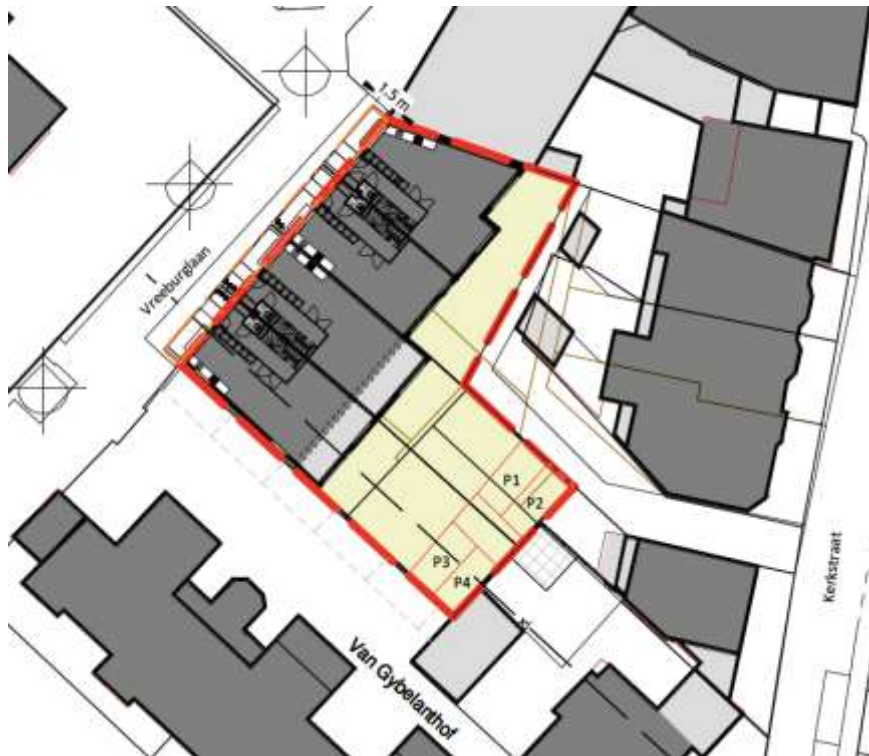


Fig. 3.5. Situering nieuwe woningen (zie voor parkeren figuur 3.8)

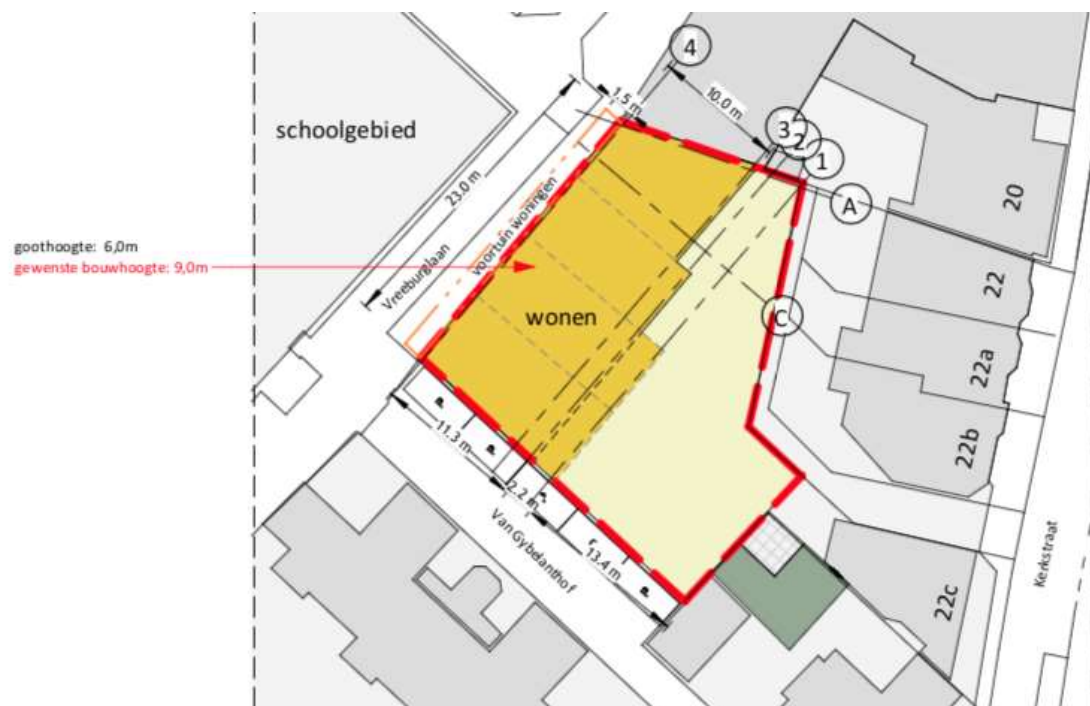


Fig. 3.6. Nieuwe situering, met maatvoeringen

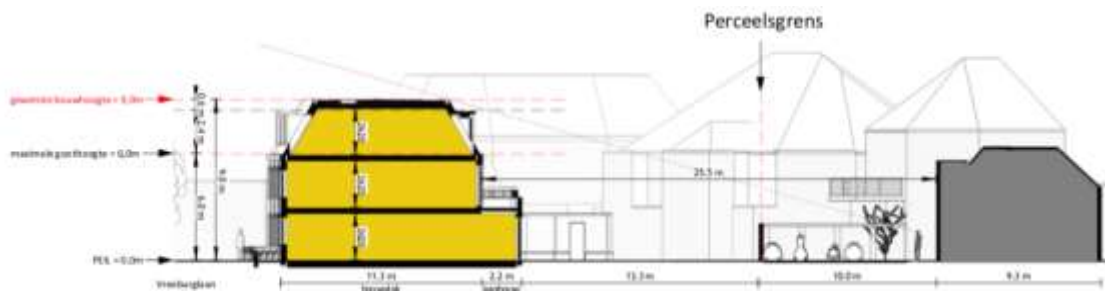


Fig. 3.7. Doorsnede nieuwe woningen

Parkeren

De hoogte van de parkeernormen is afhankelijk van een aantal uitgangspunten die door het CROW in de publicatie ASVV 2012 zijn vastgelegd. Het gaat hierbij om de stedelijkheidsgraad, gebiedskenmerken en dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW-uitgave uit 2012. De uitgangspunten voor het bepalen van de parkeernorm zijn hier:

- Stedelijk gebied
- Centrumgebied
- Tussen- / hoekwoningen;
- Koop

De CROW heeft hiervoor een parkeernorm van 1,0 – 1,8 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er minimaal 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (het plan bevat hier immers 4 woningen).

Deze 4 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de achterzijde van de woningen. De ontsluiting van het parkeren vindt plaats via de Van Gybelanthof en de Vreburglaan. In figuur 3.11 is de nieuwe situatie opgenomen met de parkeerplaatsen.

Hierbij kan nog worden aangetekend dat in de bestaande situatie geen sprake was van parkeerplaatsen op de projectlocatie. In de bestaande situatie was er sprake van werkplaats, opslag en kantoor. Dit genereerde een (theoretische) parkeerbehoefte van 3,75 tot 7 parkeerplaatsen. Door het aanleggen van 4 parkeerplaatsen kan gesteld worden dat de parkeersituatie ter plaatse verbetert (in elk geval niet verslechtert).



Fig. 3.8. Situatie parkeren

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Daarbij is er gekeken naar met name twee aspecten: bezonning en privacy voor bestaande omwonenden.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet, wijkt het bouwplan niet veel af van die uit het vigerende planologische regime, zoals opgemerkt in paragraaf 3.1.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in een stedelijk gebied wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Zo geldt voor de naastgelegen bestemming 'Dienstverlening' reeds een maximale bouwhoogte van 9 meter.

De toename van inkijk in bestaande woningen blijft daarmee beperkt. Ook de toename van een mogelijke privacy-aantasting voor de bestaande bewoners is beperkt en daarmee aanvaardbaar. Overigens, door de tussengelegen woonbestemming (althans het bouwvlak voor een woning) weg te bestemmen, wordt de afstand tussen de bestaande woningen en de

bestaande planologisch mogelijke woning zelfs vergroot. Dat betekent dat (planologisch) de situatie voor een aantal omwonenden verbetert.

Volledigheidshalve wordt ook opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenenrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

In dit kader wordt opgemerkt dat op 31 oktober 2018 een inloopavond heeft plaatsgevonden, waarbij de initiatiefnemer de plannen voor de Vreeburglaan heeft gepresenteerd. Tevens heeft de initiatiefnemer nog gesprekken gehad met enkele individuele omwonenden, vanwege hun specifieke situatie ten opzichte van het bouwplan. Bij de ontwikkeling van dit plan is getracht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de belangen van burenen.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de privacy-situatie van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende planologische regime, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Wassenaar. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan is akkoord bevonden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu- en omgevingsaspecten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig project.

4.1 Geluid

De projectlocatie is gelegen aan de Vreeburglaan en aan de Van Gybelanthof. Dit betreft 30 km-zones. In het kader van de Wet geluidhinder hebben wegen binnen een 30 km/h-zone geen geluidszone. Wel hebben deze wegen effect op de geluidssituatie van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Wettelijk gezien zijn dergelijke wegen niet geluidsgezoneerd. Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te kunnen maken, is het desondanks wenselijk om te beoordelen of de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï aanvaardbaar is.

Gelet op het feit de Vreeburglaan ter hoogte van het bouwplan een voetpad betreft en ook de Van Gybelanthof geen doorgaande route betreft, is hier geen sprake van een onaanvaardbare geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen.

In paragraaf 4.3 wordt nader stilgestaan bij geluid afkomstig van de nabijgelegen school en het parkeerterrein.

Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan.

4.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking de toevoeging van 4 nieuwe woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dan ook geen belemmeringen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van (bedrijfs)activiteiten dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

De VNG-handreiking geeft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan (samengevat voor de gebiedstypering gemengd gebied):

Stap 1

Als de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

Stap 2

Als stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in een rustige woonwijk van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

Stap 3

Als stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing op basis van een nadere motivering mogelijk bij een geluidbelasting op woningen van maximaal:

- 55 dB(A) langtijd gemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren.

A. Toetsing milieuzonering

Voor onderhavige ontwikkeling spelen twee 'functies' in de directe omgeving van het plangebied een belangrijke rol. Dat betreft het geluid afkomstig van de St. Bonifaciusschool, Kloosterland 5. Daarnaast is deze basisschool zelf een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Na de realisatie van het bouwplan aan de Vreeburglaan moet de school blijvend kunnen voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Teven is de invloed van het parkeerterrein Kloosterland beschouwd. Dit betreft een openbaar toegankelijk terrein, waarbij geen sprake is van betaald parkeren (zone blauw). Dergelijke parkeerterreinen worden niet beschouwd als een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer.

Voor bovengenoemde geluidsbronnen wordt bovengenoemde stappenplan uit de VNG-handreiking doorlopen. Hierbij wordt eerst nog het volgende opgemerkt.

De aan te houden afstand hangt, behalve van de milieucategorie van de inrichting, tevens af van het gebiedstype: rustige woonwijk of gemengd gebied. De Vreeburglaan ligt nabij het centrumgebied van Wassenaar. In de omgeving zijn naast woningen ook andere functies aanwezig, zoals winkels, een school en een tandartsenpraktijk. Aangezien er in het gebied een aanzienlijke mate van functiemenging aanwezig is, kan hier worden uitgegaan van het gebiedstype gemengd gebied.

Voor wat betreft de hieronder te toetsen locatie van de St. Bonifaciusschool wordt opgemerkt dat ingevolge het geldende planologische regime ter plaatse enkel een maatschappelijke bestemming is toegestaan in de vorm van 'school' (specifieke aanduiding op de verbeelding). Dat betekent dat voor het berekenen van de geluidsbelasting niet hoeft te worden uitgegaan van andere activiteiten dan enkel die gerelateerd zijn aan het gebruik als school.

Ten slotte wordt opgemerkt dat voor de toetsing gebruik is gemaakt van het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Bouwplan Vreeburglaan in Wassenaar, Geluidsonderzoek*, d.d. 16 november 2018, zie bijlage I).

Stap 1

- a. St. Bonifaciusschool: De richtafstand voor basisscholen bedraagt 10 meter (binnen gemengd gebied). Aan deze richtafstand wordt net niet voldaan (werkelijke afstand is ongeveer 9 meter).
- b. Parkeerterrein Kloosterland: De richtafstand voor parkeerterreinen bedraagt 10 meter (binnen gemengd gebied). Aan deze richtafstand wordt net niet voldaan (werkelijke afstand is ongeveer 8 meter).

Dat betekent dat verder toetsing noodzakelijk is, aan de hand van stap 2 van de VNG-Hanreiking.

Stap 2

- a. St. Bonifaciusschool: Uit het onderzoek van Van Kooten Akoestisch advies blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 56 dB(A) te bedragen. Het piekniveau bedraagt ten hoogste 73 dB(A).
- b. Parkeerterrein Kloosterland: Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege vervoersbewegingen op het parkeerterrein bedraagt maximaal 51 dB(A) in de dag- en 50 dB(A) in de avondperiode. Hiermee bedraagt de etmaalwaarde ten hoogste 55 dB(A). Het piekniveau bedraagt maximaal 64 dB(A). Omdat deze kan optreden in zowel de dag- als avondperiode bedraagt de etmaalwaarde 69 dB(A) (avond + 5 dB(A)).

Dat betekent dat verder toetsing noodzakelijk is, aan de hand van stap 3 van de VNG-Hanreiking.

Stap 3

- a. St. Bonifaciusschool: Zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het piekniveau komen iets uit boven de streefwaarden (respectievelijk 55 dB(A) en 70 dB(A)), die normaal gesproken als acceptabel worden beoordeeld in gemengd gebied). Vanwege de het overschrijden van de streefwaarden is een nadere afweging noodzakelijk in stap 4.
- b. Parkeerterrein Kloosterland: Met de hierboven onder stap 2, onder b, berekende geluidsbelastingen wordt voldaan aan de in stap 3 genoemde waarden. Daarbij wordt opgemerkt dat dit geluidsbelastingen betreffen die normaal gesproken als acceptabel worden beoordeeld in een gemengd gebied. Nadere maatregelen zijn niet noodzakelijk. Hiermee wordt voldaan aan stap 3 van de Handreiking bedrijven en milieuzonering.

Stap 4

- a. St. Bonifaciusschool: Zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het piekniveau komen iets uit boven de streefwaarden (respectievelijk 55 dB(A) en 70 dB(A)), die normaal gesproken als acceptabel worden beoordeeld in gemengd gebied).

Gezien de resultaten wordt door Van Kooten Akoestisch Advies geadviseerd de volgende maatregel te treffen: Het aanbrengen van extra geluidwering zodanig dat bij gesloten ramen tijdens de speeltijden van groepen 3 t/m 8 wordt voldaan aan een binnenwaarde van ten hoogste 40 dB(A). Tijdens de speeltijden kan een geluidsbelasting op de gevel van maximaal 67 dB(A) worden verwacht. De extra geluidwering kan met name worden toegepast bij ruimten waarvan verwacht mag worden dat die in de dagperiode worden gebruikt.

Met bovenstaande maatregel wordt tijdens het buitenspelen een akoestisch redelijk binnenklimaat gewaarborgd. Indien wordt gestreefd naar een goed binnenklimaat, dan wordt geadviseerd om uit te gaan van een geluidwering waarmee de binnenwaarde niet hoger is dan 35 dB(A).

Het buitenspelen van groep 3 t/m 8 vindt plaats op 2 vaste tijden in de dag met een totale duur van 50 minuten. Dit maakt het voor bewoners mogelijk zich (bijvoorbeeld door middel van kleine aanpassingen in het leefpatroon) in te stellen op deze situatie. Daarnaast is aan de achterzijde een geluidsluwe gevel en tuin aanwezig. Bewoners kunnen te allen tijde ventileren via de achtergevel, zodat er nauwelijks geluid doordringt in de woning.

Door deze kenmerken van de (woon)situatie, in combinatie met de te treffen maatregel, is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierbij kan tevens worden opgemerkt dat er ook reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan woningbouw mogelijk is. In zoverre verandert er qua woon- en leefomgeving niet veel.

Gelet op al het voorgaande kan worden geconcludeerd dat op basis van stap 4 van de VNG-Handreiking het plan worden ingepast.

b. Parkeerterrein Kloosterland: n.v.t. zie stap 3 onder b.

B. Toetsing Activiteitenbesluit

Voor wat betreft de toetsing van de Bonifaciusschool aan het Activiteitenbesluit wordt het volgende opgemerkt.

De St. Bonifaciusschool valt voor wat betreft milieunormen met een rechtstreekse werking onder de Wet milieubeheer. Voor geluid zijn de normen van het Activiteitenbesluit, artikel 2.17, lid 1 onder a) van toepassing. Bij het realiseren van nieuwe woningen dient aannemelijk te zijn dat de inrichting kan (blijven) voldoen aan de van toepassing zijnde normen.

Het stemgeluid van spelende kinderen op het speelplein van een basisschool valt buiten de toetsing van het Activiteitenbesluit. Van andere relevante geluidbronnen afkomstig van de school is geen sprake. De Bonifaciusschool kan daarom na realisatie van het bouwplan zonder meer blijven voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor het wijzigen van de planologische mogelijkheden ten behoeve van de realisatie van de woningen aan de Vreeburglaan te Wassenaar, mits de woningen worden voorzien van extra geluidwering, zodanig dat bij gesloten ramen tijdens de speeltijden van groepen 3 t/m 8 wordt voldaan aan een binnenwaarde van ten hoogste 40 dB(A).

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen).

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Toetsing

Om inzicht te verkrijgen in de risico's voor het projectgebied is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.

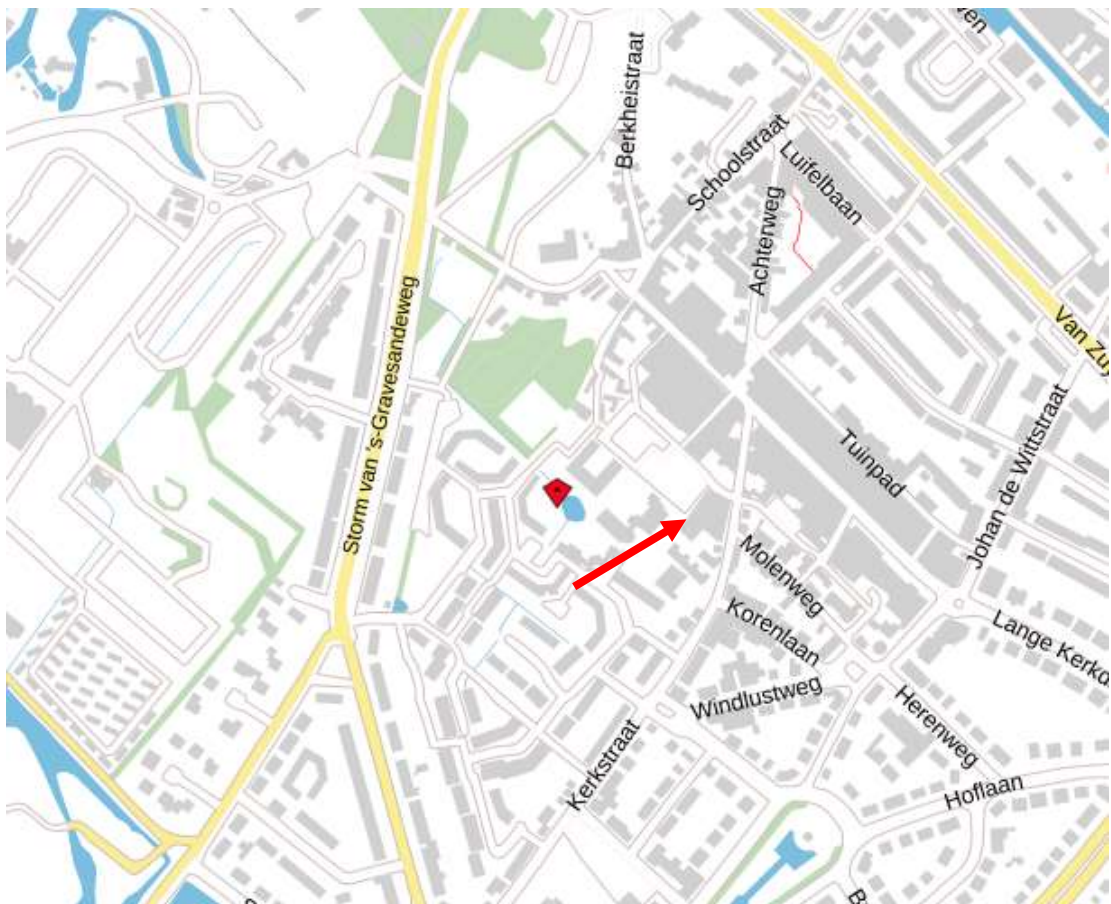


Fig. 4.2 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

Uit het voorgaande blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en locaties aanwezig zijn. Tevens ligt de projectlocatie niet de buurt van een route gevaarlijke stoffen. Ook is er geen hogedruk-aardgasleidingen in het gebied aanwezig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de realisatie van het plan aan de Vreeburglaan te Wassenaar geen belemmering.

4.5 Natuurtoets

Algemeen

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;

- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Toetsing

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Van Gybelanthof te Wassenaar*, d.d. 28 januari 2019, zie bijlage II) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport voor zover niet betrekking hebbend op de gevolgen voor Natura2000-gebieden:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijke weidevogelgebied. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- De bebouwing direct grenzend aan het plangebied is geschikt voor nestplaatsen van huismus. De bebouwing blijft gehandhaafd echter kunnen nesten door de sloopwerkzaamheden zodanig worden verstoord dat deze tijdelijk niet functioneel zijn. Negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding zijn uitgesloten door te werken buiten de periode dat huismus op het nest aanwezig is binnen de broedperiode en buiten perioden met strenge vorst. Negatieve effecten op potentieel aanwezige nesten zijn uitgesloten door te werken buiten de periode 1 maart- 1 september.
- Potentieel aanwezige categorie 5 soort ekster betreft een lokaal en regionaal algemene vogelsoort met voldoende alternatieven en is derhalve niet jaarrond beschermd. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten of buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.
- Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten

grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

- Het plangebied en de direct grenzende omgeving is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van habitatrictlijnsoorten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing met betrekking tot habitatrictlijnsoorten is niet nodig.
- Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.

Aanvullend wordt ten aanzien van mogelijke effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden het volgende opgemerkt.

PM

Conclusie

PM

4.6 Bodemkwaliteit

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening van belang indien sprake is van een functiewijziging en / of een ander gebruik van de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Indien sprake is van bodemverontreiniging waardoor de beoogde functie niet direct mogelijk is, dan moet worden nagegaan of de bodem door sanering alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Toetsing

In verband met de voorgenomen bouw is door Mol Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek, Kerkstraat 20 – 22 c*, d.d. 29 september 2016, zie bijlage III). Uit dit bodemonderzoek blijkt dat *in de grond licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK te zijn aangetroffen. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.*

Voorts heeft Moerdijk Bodemsanering BV een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (*Verkennd asbestonderzoek Kerkstraat 20-22 te Wassenaar*, d.d. 9 januari 2019, zie bijlage IV). Ter plaatse van de onderzoekslocatie is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen in de bodem.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering bestaat voor de herontwikkeling van de locatie.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Van belang is te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water.

Ook in onderhavig geval dient onderzocht te worden in hoeverre de realisatie van de woningen aan de Vreeburglaan te Wassenaar van relevante invloed is op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.7.2 Watertoets

Waterhuishoudkundige situatie

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het Hoogheemraadschap Rijnland zijn de binnen het waterschap gelegen watergangen weergegeven. Uit de leggerkaart van het waterschap blijkt dat er in of rondom het plangebied geen relevante watergangen en / of waterkeringen zijn gelegen.



Fig. 4.1 Uitsnede legger Hoogheemraadschap Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

Waterberging

Indien de nieuwbouw een oppervlakte van minder dan 500 m² extra verhard oppervlak met zich meebrengt, is het niet nodig om watercompensatie aan te leggen. In onderhavige situatie is er sprake van een afname van verharding (zie onderstaande tabel).

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Oppervlakte perceel	626 m2	626 m2
Verharding	465 m2	310 m2
Afname verharding		155 m2

Regenwater- en rioolafvoer

Het nieuwe pand zal gewoon gebruik blijven maken van de bestaande regenwater- en rioolafvoer.

Het vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- *hemelwater vasthouden voor benutting;*
- *(in-)filtratie van afstromend hemelwater;*
- *afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;*
- *afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.*

Rondom het bouwplan ligt wel een gescheiden stelsel waarop aangesloten kan worden.

Voor de bouw worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's- houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Toepassing materialen

In het plan wordt beperkt gebruik gemaakt van potentieel uitloegende materialen (dakkapellen), het effect hiervan op de oppervlaktewaterkwaliteit is gelet op het geringe aantal en oppervlak beperkt.

Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand bestaat.

In de boorstaten zijn grondwaterstanden gevonden op circa -0,4 meter NAP. Het straatniveau ter hoogte de 4 woningen wordt ca. 0,9 + NAP. Het vloerniveau van de nieuwe woningen ligt 100 mm hoger. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen dat er geen grondwatermaatregelen noodzakelijk zijn.

Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast.

Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

De woningen krijgen aan de voor- en achterzijde een tuin. Dit biedt extra mogelijkheden voor de infiltratie van regenwater. Verder bestaat het voornemen om op de daken van de woningen zonnepanelen op te nemen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening). Voorts worden de woningen voorzien van een gasloze energievoorziening (namelijk een warmtepomp en / of warmte-koudeopslag in combinatie met een warmte-terugwin-systeem).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het aspect 'water' geen belemmeringen zijn voor realisatie van het plan aan de Vreeburglaan te Wassenaar. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft bij e-mailbericht vanPM (zie bijlage V) aangegeven in te kunnen instemmen met bovenstaande waterparagraaf.

4.8 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Transect heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (*Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Wassenaar, Vreeburglaan, Gemeente Wassenaar, Transect-rapport 1975, d.d. 22 augustus 2019, zie bijlage VI*). Transect komt het rapport tot de volgende conclusies:

- *In het plangebied geldt volgens het gemeentelijk archeologiebeleid een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat voor de voorgenomen herontwikkeling in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning een archeologische waardestelling nodig is. Hiervoor dient een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.*
- *Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een potentieel archeologisch relevant niveau in de top van de duinafzettingen, aangetroffen vanaf een diepte van 35 cm -Mv tot een diepte van 100 cm -Mv. Er kan echter ook nog sprake zijn van oudere en diepreikende sporen, die tot een grotere diepte dan 100 cm -Mv reiken. De funderingen van de bestaande panden binnen het plangebied kennen voor zover bekend een geringere diepte, waardoor het mogelijk is dat ook onder de bestaande panden nog sprake is van intacte archeologische waarden. Onder de bestaande panden zal met name sprake zijn van nederzettingsresten in de vorm van sporen, buiten de bestaande bebouwing kunnen theoretisch ook nog vondstconcentraties worden aangetroffen.*
- *Landschappelijk gezien is tevens vastgesteld dat het plangebied conform de verwachting op een duin op de flank van de strandwal ligt. Dieper in zowel de duin als de strandwal is geen sprake van een archeologisch relevant niveau in de vorm van een vegetatieniveau of een cultuurlaag, waardoor de verwachting op het aantreffen van*

resten uit de periode Mesolithicum – Romeinse tijd wel naar een lage verwachting kan worden bijgesteld.

- *In het plangebied bestaat het voornemen een bestemmingsplanwijziging te laten plaatsvinden en aan de noordwestzijde nieuwe woningen te realiseren. Hiertoe zal ook enige sloop plaats vinden, waarbij sprake gaat zijn van grondroerende werkzaamheden. Omdat vooralsnog sprake is van een hoge verwachting, ook onder de bestaande funderingen, bestaat de kans dat archeologische waarden verstoord zullen worden door de voorgenomen ingrepen. Daarom adviseren wij tot het uitvoeren van meer archeologisch onderzoek naar de exacte aard van de eventuele archeologische waarden in het plangebied.*
- *Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd na afloop van de sloop van het bovengrondse deel van de bebouwing. De sloop van het ondergrondse deel van de bebouwing cq. de funderingen van de bestaande bebouwing en het uitgraven van een nieuwe bouwput kan vervolgens onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd, conform het protocol Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd dient vooraf te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar.*

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Het archeologisch vervolgonderzoek kan in dit geval het beste plaatsvinden na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing. Het archeologisch waarderende proefsleuven onderzoek dient te worden uitgevoerd conform een goedgekeurde Programma van Eisen (PvE).

De resultaten van het uitgevoerde archeologische onderzoek dienen in een archeologisch rapport te worden vastgelegd. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek zullen dan worden ingediend bij de gemeente. Uit het rapport moet duidelijk de archeologische waarde van het betreffende terrein blijken en de consequenties van de geplande bodemingrepen voor de daar aanwezige archeologische waarden zijn aangegeven. Op basis van deze rapportage neemt de gemeente een besluit;

1. *Uit het rapport blijkt niet of onvoldoende de archeologische waarde van het betreffende terrein.*

Het rapport bevat onvoldoende informatie of het onderzoek is onjuist uitgevoerd. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld de rapportage aan te vullen, dan wel aanvullend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

2. *Uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarde aanwezig zijn op het betreffende terrein.*

Bij afwezigheid van archeologische waarden of indien aanwezige archeologische waarden niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden: Er mag gestart worden met bodemverstorende activiteiten zoals vergund met de omgevingsvergunning.

3. *Uit het rapport blijkt dat er archeologische waarde aanwezig zijn op het betreffende terrein.*

a. Wanneer uit het rapport blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat deze in de bodem bewaard moeten blijven (behoud in situ). Dit kan betekenen dat de omgevingsvergunning 2de niet kan worden wordt gerealiseerd

b. Wanneer uit het rapport blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, maar deze niet in aanmerking komt voor behoud in situ en plaanpassing is niet mogelijk, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten moeten worden veiliggesteld door middel van een opgraving (behoud ex situ). In uitzonderingsgevallen kan een archeologische begeleiding worden toegestaan.

De AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen.

Er mag dus pas gestart worden met bodemverstorende activiteiten als de omgevingsvergunning is verleend, het archeologische veldwerk is afgerond en van de gemeente schriftelijk of per mail een bevestiging heeft ontvangen dat het plangebied voor archeologie is vrijgegeven.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat nader archeologisch onderzoek nodig is om de archeologische waarden van het gebied definitief te kunnen vastleggen. In het bestemmingsplan zal om die reden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' worden opgenomen (conform het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie, vastgesteld 28 april 2018).

4.9 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er geen (milieuhygiënische) belemmeringen voor het voorgenomen plan aan Vreeburglaan te Wassenaar. Volledigheidshalve zij hierbij eveneens opgemerkt dat, nu er geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten, een vormvrije m.e.r.(-beoordeling) ook achterwege kan blijven.

5 JURIDISCHE PLANREGELING

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. *Via een dubbelbestemming.* Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. *Via een aanduiding.* Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te

waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent enkel de bestemming 'Wonen', 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop'.

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwregels,
- lid 3 afwijkingsregels (indien aanwezig),
- lid 4 omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig),
- lid 5 wijziging (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De nieuwbouwontwikkeling aan de Vreeburglaan te Wassenaar is een initiatief van WoonHolland. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Voor de gemeente Wassenaar verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan diverse instanties. Er zijn echter reacties op het plan ontvangen.

Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In dat kader heeft het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, vanaf..... voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zienswijzen ingediend.

In dit kader wordt opgemerkt dat op 31 oktober 2018 een inloopavond heeft plaatsgevonden, waarbij de initiatiefnemer de plannen voor de Vreeburglaan heeft gepresenteerd. Tevens heeft de initiatiefnemer nog gesprekken gehad met enkele individuele omwonenden, vanwege hun specifieke situatie ten opzichte van het bouwplan. Bij de ontwikkeling van dit plan is getracht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de belangen van burens.

Bijlagen

- I. *Geluidsonderzoek Bouwplan Vreeburglaan in Wassenaar, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 16 november 2018,*
- II. *Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Van Gybelanthof te Wassenaar, d.d. 28 januari 2019*
- III. *Verkennend bodemonderzoek, Kerkstraat 20 – 22 c, Mol Ingenieursbureau, d.d. 29 september 2016*
- IV. *Verkennend asbestonderzoek Kerkstraat 20-22 te Wassenaar, Moerdijk Bodemsanering BV, d.d. 9 januari 2019*
- V. *Reactie Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. (PM)*
- VI. *Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Wassenaar, Vreeburglaan, Gemeente Wassenaar, Transect-rapport 1975, d.d. 22 augustus 2019*