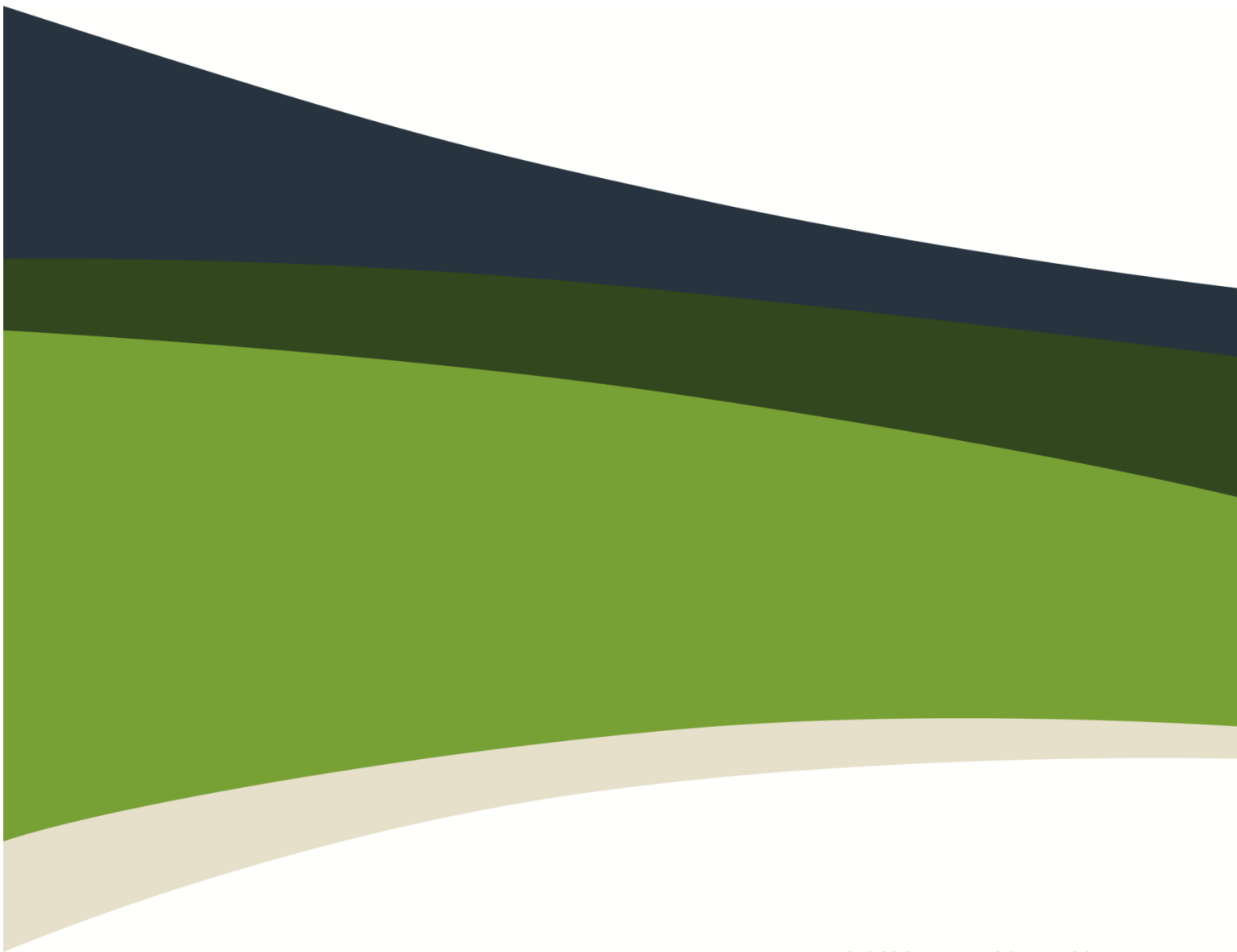


Bestemmingsplan Zijdeweg

Vastgesteld

- 19 september 2016 -



IDN: NL.IMRO.0629.BPZIJDE2014-VG01

Inhoud

Inhoud.....	3
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Opzet	7
1.3 Begrenzing.....	7
1.4 Geldende bestemmingsplan.....	7
1.5 Digitalisering.....	7
2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.4 Conclusie	17
3 Inventarisatie en analyse.....	19
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur.....	19
3.2 Cultuurhistorie.....	20
3.3 Archeologie.....	20
3.4 Verkeer	23
3.5 Landschappelijke en stedenbouwkundige kaders.....	23
3.6 Omschrijving toekomstige situatie.....	24
4 Beeldkwaliteitsparagraaf.....	27
4.1 Beleidskader	27
4.2 Bestaande cultuurhistorisch-landschappelijke kwaliteiten en waarden	29
4.3 Beeldkwaliteit van de ontwikkeling in relatie tot de cultuurhistorisch-landschappelijke kwaliteiten en waarden.....	32
4.4 Conclusie	35
5 Milieu en omgevingsfactoren.....	37
5.1 Algemeen.....	37
5.2 Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.3 Water.....	38
5.4 Flora en fauna.....	41
5.5 Luchtkwaliteit	42

5.6	Bodem	45
5.7	Geluid	46
5.8	Externe Veiligheid.....	47
5.9	Duurzaamheid	49
6	Juridische planopzet.....	51
6.1	Algemeen.....	51
6.2	Methodiek	51
6.3	Verbeelding	51
6.4	Regels	51
7	Uitvoerbaarheid	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	55
7.2	Wettelijk vooroverleg.....	55
7.3	Handhaving.....	55

Separate bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Cultuurhistorisch onderzoek, Vlaardingerbroek & Wever, 2011
- Bijlage 2: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP, 2012
- Bijlage 3: Landschapsvisie Zijdeweg, KuiperCompagnons, 2014
- Bijlage 4: Verkennend natuurwaardenonderzoek, BRO, 2012
- Bijlage 5: Aanvullend onderzoek geschiktheid vleermuizen, NWC, 2014
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en milieutechniek, 2012
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek, Peutz, 2012
- Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid, Arcadis, 2015
- Bijlage 9: Samenvatting Relevant provinciaal beleid i.r.t. BP Zijdeweg
- Bijlage 10: Hotel Den Haag – Wassenaar Feasibility study, 2014
- Bijlage 11: Notitie – mobiliteit, KuiperCompagnons, 2015



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 12 mei 2008 hebben Hotel Den Haag Wassenaar (Van der Valk, HDW) en Stichting Nationale Dierenzorg (NDZ) gezamenlijk een principeverzoek ingediend bij de gemeente Wassenaar betreffende de herontwikkeling van hun percelen aan de Zijdeweg. Naar aanleiding hiervan is door de gemeenteraad op 10 februari 2014 het 'Startdocument Bestemmingsplan Zijdeweg' vastgesteld. De herontwikkeling behelst een renovatie en uitbreiding van het hotel en renovatie en een herschikking van de gebouwen van Stichting Nationale Dierenzorg. Hotel Den Haag Wassenaar (hierna te noemen HDW) acht herontwikkeling noodzakelijk vanwege de gedateerdheid van het gebouw, waardoor het hotel niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en de bedrijfsvoering niet meer optimaal is. Bovendien bestaat de wens om het aantal kamers uit te breiden, in totaal zijn 120 nieuwe kamers voorzien. De panden van Stichting Nationale Dierenzorg (hierna te noemen: Dierenzorg) zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige wensen ten aanzien van de huisvesting en opvang van dieren, waardoor ook voor hen herontwikkeling noodzakelijk is.

Het college van B&W heeft het principeverzoek van beide partijen inhoudelijk beoordeeld en op 16 juli 2013, mede op basis van de behandeling in de raadscommissie Ruimte en Economie van 24 juni 2013, de bereidheid uitgesproken onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkelingsplannen. De plannen passen niet binnen de ruimtelijke kaders van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Vanwege de complexiteit van de ontwikkeling is er voor gekozen om de ruimtelijke kaders vast te leggen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Zijdeweg' bestaat uit bestemmingen en regels. In de regels zijn per bestemming bepalingen ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan verantwoord en verduidelijkt. Dit bestemmingsplan heeft tot doel een passend juridisch-planologisch kader te bieden voor de beoogde ontwikkeling van HDW en Dierenzorg.

1.2 Opzet

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidskaders beschouwd in relatie tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en toekomstige situatie beschouwd.

1.3 Begrenzing

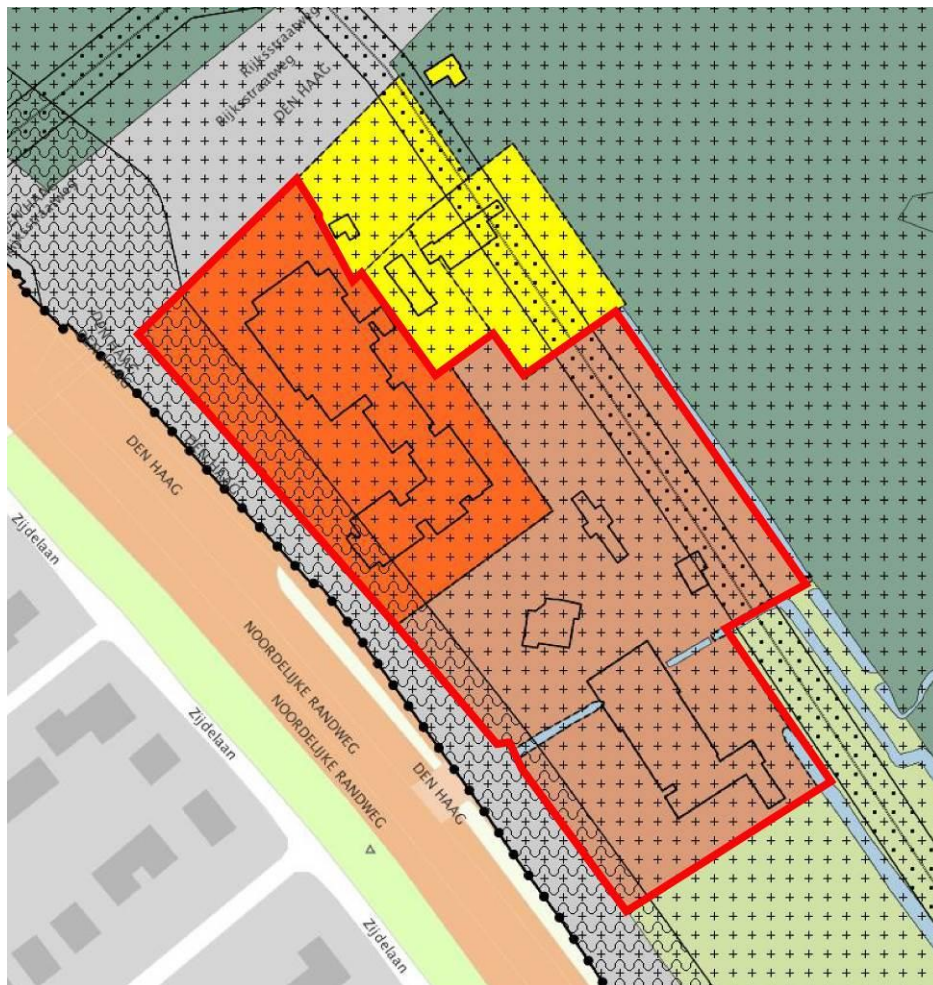
Het gebied wordt begrensd door de Rijksweg, de Landscheidingsweg (Noordelijke Randweg Haagse Regio, NORAH), de Zijdeweg, het landgoed Langenhorst met boerderij 'De Os' en de Veenwatering. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging van het plangebied weer.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Zijdeweg' ligt op dit moment binnen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2015" (zie ook afbeelding 1.2). Binnen dit bestemmingsplan is de huidige situatie bestemd en wordt voor het hotel voorzien in uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte tot 11 meter (aan de achterzijde tot 12 meter). Voor Dierenzorg zijn de mogelijkheden tot herschikking van de gebouwen echter beperkt. Het plan voorziet in een herinrichting van de bouwvlakken op de percelen met een grondtransactie tussen beide partijen.

1.5 Digitalisering

De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. De verbeelding van dit bestemmingsplan is gemaakt volgens IMRO-2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burgers als voor de betrokken (overheids)instanties.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2015" (plangebied aangegeven in rood)

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

Op zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau bestaan er diverse beleidsstukken waarbij met het opstellen van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de relevante beleidsstukken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

De beoogde ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Zijdeweg' past volledig in het streven naar het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Duurzaamheidsladder

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De ladder bestaat uit drie treden:

- **Behoeft:**

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.

Relatie tot de ontwikkeling:

Uit een nadere studie¹ blijkt dat er een actuele regionale behoefte bestaat voor de beoogde uitbreiding met 120 hotelkamers. De stichting Nationale Dierenzorg is een unieke organisatie in de regio en kan derhalve niet regionaal afgestemd worden. Voor zowel HDW als NDZ geldt dat de uitbreiding noodzakelijk is om in de toekomst een goede bedrijfsvoering te kunnen garanderen.

- **Binnen- of buitenstedelijk:**

Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

Relatie tot de ontwikkeling:

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Een uitgebreidere omschrijving is gegeven in paragraaf 2.2 onder 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:**

Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Relatie tot de ontwikkeling:

Gezien de ontwikkeling plaats vindt binnen het bestaand stedelijk gebied, hoeft aan deze trede van de duurzaamheidsladder niet te worden getoetst.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

¹ Feasibility study 2014, Luiten van der Valk Beheer BV, 1 september 2014 (bijlage 10)

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt dat het aanvragen van een ontheffing niet aan de orde is.

Water

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet een waterparagraaf worden opgenomen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit. In waterstaatkundig opzicht maakt het bestemmingsplangebied deel uit van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5.

Monumentenwet 1988

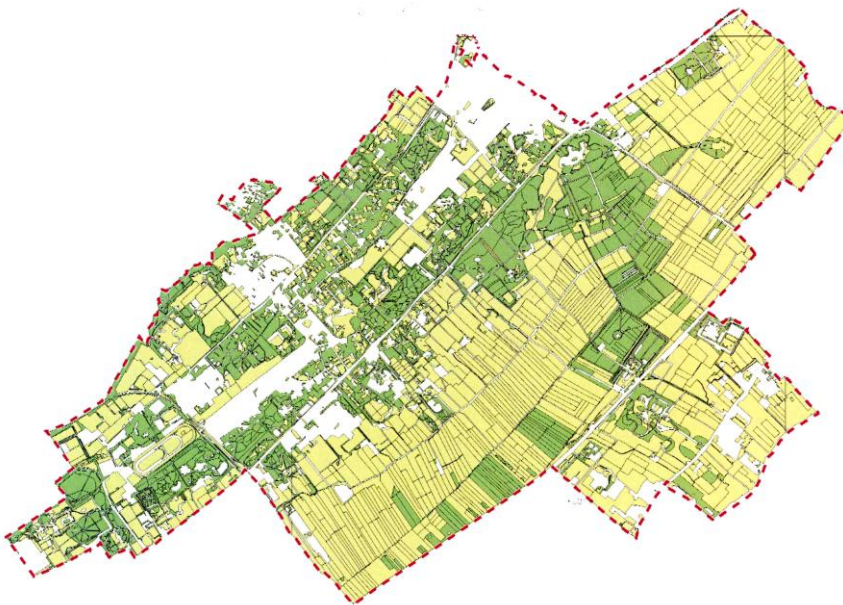
Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet 1988. Binnen het plangebied is één Rijksmonument aanwezig: het 17^{de}-eeuwse woongedeelte van de boerderij 'Welgelegen'.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het hele plangebied ligt binnen het op 19 november 2007 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg', zoals is aangegeven op afbeelding 2.1. In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht 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:

- de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
- de (laan)beplanting en de aanwezigheid van plantsoenen in de villawijken. De oude laanbeplanting is veelal een voortzetting van eeuwenlange traditie. De jonge laanbeplanting is doorgaans in samenhang met het betrokken villapark aangebracht.
- cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorische bebouwing, servituten en/of historische zichtassen, erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.



Afbeelding 2.1: Grens beschermd dorpsgezicht

Nota Belvédère

De "Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" uit 1999, richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving.

Belvédère is een strategie waarin de cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo van Belvédère is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. De landgoederenzone van Wassenaar, waarbinnen ook het plangebied valt, is als Belvédèregebied aangewezen.

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing beleidskansen gekoppeld die in ruimtelijke plannen op alle niveaus dienen te worden meegenomen:

1. herkenbaar houden van de duinontginningen;
2. cultuurhistorische- en natuurwaarden als uitgangspunt nemen en;
3. streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het Nederlands parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd, dat begin 1992 in Valletta (Malta) is ondertekend. Het doel van het Verdrag van Malta is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese collectieve geheugen en als een instrument voor historische en wetenschappelijke studie. Als elementen van archeologisch erfgoed worden hierbij beschouwd alle overblijfselen en voorwerpen en andere sporen van de mensheid uit vroegere tijdperken die helpen bij het vertellen van de geschiedenis van de mensheid en haar relatie met de natuurlijke omgeving. Het Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van het archeologisch erfgoed door onder andere de risico's op aantasting daarvan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van de archeologie in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta vraagt primair van de bij het verdrag betrokken partijen – samengevat – om zo goed en zo vroeg mogelijk rekening te houden met de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) van kracht is geworden. Met deze herziening van de Monumentenwet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De nieuwe wetgeving regelt de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologisch onderzoek. De archeologische monumentenzorg wordt hiermee als volwaardig, en niet vrijblijvend onderdeel opgenomen in de ruimtelijke ordening. In het ruimtelijke ordeningsproces worden immers besluiten voorbereid die verstrekende gevolgen hebben voor wat wij het bodemarchief noemen: bijvoorbeeld de bouw van woningen of bedrijven, de aanleg van infrastructuur of de inrichting van natuurgebieden. Met het van kracht worden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de rol van de overheden nu 'officieel'. Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Uitgangspunt is de aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden of te ontzien. Alleen als in situ behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten. De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die binnen de kaders van de wetgeving dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.

De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt'). Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning. De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn: de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).

In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. In het Programma Ruimte (het PR) en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de VRM uit gaat voeren. De Verordening Ruimte (VR) beschrijft de regels vanuit het beleid (de VRM) en de programma's. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de VRM, het PR en de VR (en alle bijbehorende documenten) vastgesteld.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Een van de belangrijkste randvoorwaarden voor (nieuwe ruimtelijke) ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking (zoals ook opgenomen in het Bro) toe moeten passen. De provincie heeft daar in de VR een eigen invulling aangegeven. Ook de kwaliteitskaart van de VRM is rechtstreeks verankerd in de VR. Aanvullend op de kwaliteitskaart zijn door GS gebiedsprofielen vastgesteld, voor het plangebied is het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide relevant. In dit gebiedsprofiel is voor verschillende ruimtelijke kwaliteiten een aantal ambities omschreven.

De voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van de VRM, de VR, de PR en het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide zijn samengevat en opgenomen en ter informatie als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder zijn de voor het bestemmingsplan juridisch bindende en relevante onderdelen (van de VR) beschouwd.

VR in relatie tot het bestemmingsplan

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen van de VR relevant. Deze artikelen zijn integraal opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1. van de VR)

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, zoals bedoeld in de VR. Derhalve is artikel 2.1.1 van toepassing op dit bestemmingsplan. Dit artikel omvat de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd en dat die behoefte in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied stedelijk is voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien de ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kan worden dient aangetoond te worden dat de locatie (i.) multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld, (ii.) past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de VRM, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en (iii.) voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare, dat deze zijn opgenomen in het PR.

Het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling voorzien in een actuele behoefte (zie ook paragraaf 2.1). Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd. Een beperkt deel van de ontwikkeling (het nieuwe kattenhuis van de NDZ) vindt plaats op het voormalig NAM-terrein, welke op grond van artikel 2.1.1 lid 2 van de VR tevens als bestaand stads- en dorpsgebied wordt gezien (locatie voor infrastructuur).

De beoogde ontwikkeling als geheel zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, door het (terug) zichtbaar maken van de boerderij als cultuurhistorisch element en het inpassen van de ontwikkeling. Uit de voor deze ontwikkeling opgestelde landschapvisie (zie bijlage 3) blijkt dat de locatie en de beoogde ontwikkeling passend is in relatie tot de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de VRM, alsmede de ambities uit het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide, zoals vastgesteld door

GS. De locatie is kleiner dan 3 hectare, waardoor sub iii. niet van toepassing is op de beoogde ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1 van de VR)

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn (a.) gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, (b.) gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en (c.) grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt.

Het plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'beschermingscategorie 1 – kroonjuweel cultureel erfgoed' en gedeeltelijk binnen de zone 'beschermingscategorie 2 – groene buffer' zoals aangegeven op Kaart 7 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' van de VR. Op grond van deze aanduidingen (beschermingscategorie 1 is hierin leidend) zijn ter plaatse van het plangebied uitsluitend gebiedseigen ontwikkelingen mogelijk waarbij sprake is van inpassing. De ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart van de VRM zoals ook blijkt uit de voor deze ontwikkeling opgestelde landschapsvisie (zie bijlage 3). Gezien dit feit biedt de ligging van het plangebied binnen de zones beschermingscategorie 1 en beschermingscategorie 2 verder geen belemmeringen.

Op grond van het vierde lid (beeldkwaliteitsparagraaf) bevat een bestemmingsplan een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is gelegen in een beschermingscategorie. Deze motivering is niet vervat in een (zoals door de provincie bij voorkeur gevraagde) beeldkwaliteitsparagraaf, maar (mede) hiertoe is een landschapsvisie opgesteld (zie bijlage 3). Uit deze landschapsvisie blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. De beoogde ontwikkeling is derhalve in lijn met de ter plaatse geldende provinciale belangen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Cultureel erfgoed (artikel 2.3.6 van de VR)

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zone 'landgoedbiotoop' zoals aangegeven op Kaart 9 'Cultureel erfgoed' van de VR. Derhalve is art. 2.3.6 van toepassing op dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling resulteert niet in aantasting van de waarden van de aanwezige landgoedbiotoop, zoals ook blijkt uit de landschapsvisie (zie bijlage 3).

Het herstellen van het 'boerenerf karakter' en het (terug) zichtbaar maken van de historische boerderijwoning als cultuurhistorisch element is passend in de gedachte van het provinciaal beleid. De beoogde ontwikkeling is derhalve in lijn met de ter plaatse geldende provinciale belangen ten aanzien van cultureel erfgoed.

2.3 Gemeentelijk beleid

De koers die het Rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) betekent voor de gemeente dat voor het opstellen van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Daarnaast is een breed scala aan gemeentelijk beleid van belang.

Structuurvisie Wassenaar 2001-2015

In de "Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015" (2005) wordt ingezet op het versterken van de structuur aan de zuidrand van Wassenaar. Op verschillende locaties aan de zuidrand is sprake van verrommeling door verouderde inrichting, matig onderhoud en gebiedsvreemde toevoegingen en ingrepen. Het (opnieuw) duidelijk maken van de samenhang tussen verschillende delen, waarbij het publieke domein, de openbare ruimte op alle schaalniveaus, de drager vormt is essentieel. De herontwikkeling aan de Zijdedweg moet aansluiten bij de kaders uit de structuurvisie en voorzien in een kwaliteitsimpuls van het gebied langs de Zijdedweg.

Momenteel wordt door de gemeente gewerkt aan een Koersdocument om richting te geven aan een nieuwe structuurvisie voor de komende 10 jaar.

Handboek Welstand en Beeldkwaliteit

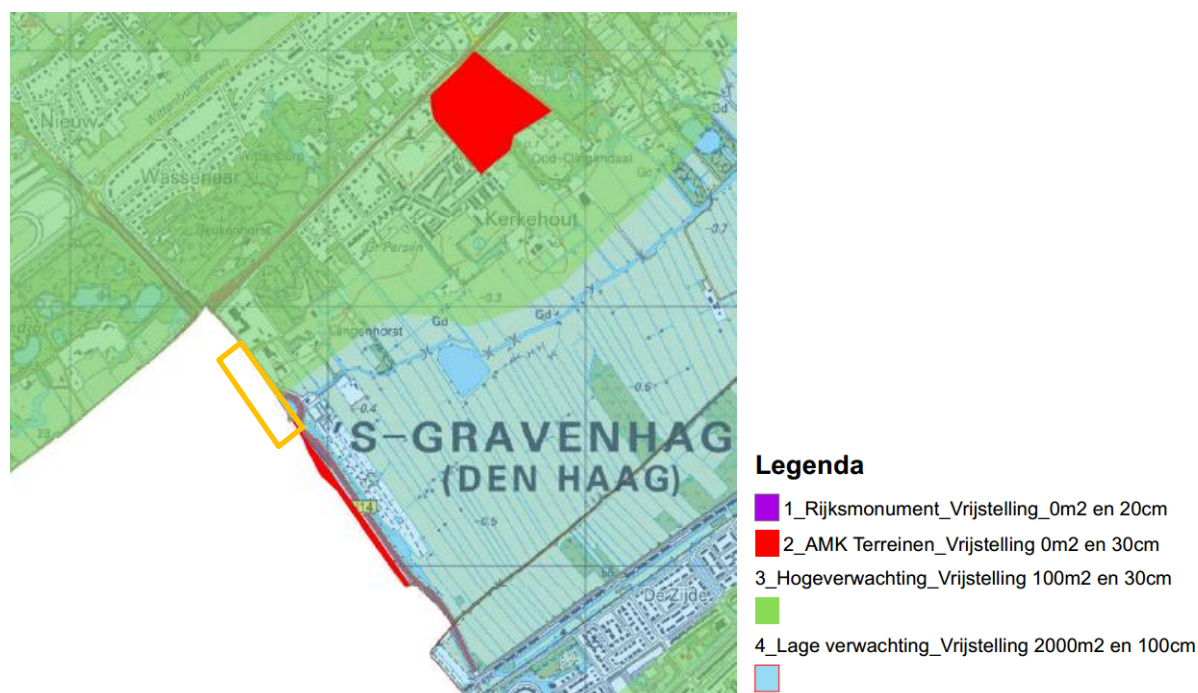
In het door de gemeenteraad vastgestelde "Handboek Welstand en Beeldkwaliteit" (2004) zijn landschappelijke eenheden, stedenbouwkundige vormen, bebouwingsvormen en stelsels en systemen van gebieden in Wassenaar vastgelegd. Hierbij is tevens de beeldkwaliteit van de benoemde gebieden vastgelegd. Het plangebied van de herontwikkeling valt binnen dit handboek op de overgang tussen het strandwallenlandschap en het weidelandschap. Op basis van de beeldkwaliteitsparagraaf in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat aan de beeldkwaliteitseisen wordt voldaan.

Pact van Duivenvoorde

Het Pact van Duivenvoorde is in 2004 gesloten tussen de gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg en heeft als doelstelling: een strategische samenwerking voor behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke- en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en een verbetering van de waterkwaliteit en waar mogelijk een verhoging van de waterkwaliteit door een strategische samenwerking. Op basis van de beeldkwaliteitsparagraaf in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat aan de beeldkwaliteitseisen wordt voldaan.

Nota archeologie herijking 2013

Het in 2009 vastgestelde archeologiebeleid voorziet in de bescherming van archeologische waarden in de Wassenaarse bodem. De beleidskaart en de nota "Het bodemarchief ontrafeld" zijn mede richtinggevend bij de ontwikkelingen van (nieuwe) ruimtelijke plannen, zo ook bij de herontwikkeling aan de Zijdedeweg. In februari 2014 is de nota Archeologie herijking 2013 als nieuw archeologiebeleid voor de periode voor 2013-2017 vastgesteld, inclusief de archeologische beleidskaart met toelichting en onderbouwing. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart. Hierop is af te lezen dat het plangebied een hoge archeologische waarde of verwachting kent (Waarde-Archeologie 3). Voor alle bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarden ter plaatse niet worden verstoord.



Afbeelding 2.2: Uitsnede archeologische beleidskaart Herijking 2013

Verkeersplan Wassenaar

Het "Verkeersplan 2005, afmaken en doorpakken" formuleert voor het verkeersbeleid van Wassenaar drie centrale uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. De verkeerskundige kaders uit dit beleid zijn van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen als de herontwikkeling Zijdedeweg.

Zuidelijke ontsluiting Kerkehout

Op 8 juli 2013 heeft de gemeenteraad de variant 'Gemengd terrein HDW ten tijde van calamiteiten' als voorkeursvariant van de zuidelijke ontsluiting van Kerkehout vastgesteld. Deze variant loopt over het terrein van HDW en de inpassing geldt voor de gemeenteraad als voorwaarde voor verdere planvorming. Het bestemmingsplan leent echter zich niet voor het borgen van afspraken over de inpassing van deze variant. Hierover is inmiddels akkoord bereikt tussen de gemeente en HDW, op 6 augustus 2014 is hiervoor een overeenkomst gesloten tussen beide partijen.

2.4 Conclusie

Het plangebied is passend in het rijksbeleid. Zoals hiervoor vermeld is voor de ontwikkeling een landschapvisie opgesteld (bijlage 3), hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is en passend in het provinciaal beleid. De beoogde ontwikkeling is voorts in lijn met het gemeentelijk beleid.

3 Inventarisatie en analyse

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Ligging in groter geheel

Het plangebied ligt in de "Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg" welke grofweg strekt van de Benoordenhoutseweg tot het duinengebied. De landgoederenzone ligt in noord-zuidrichting ingeklemd tussen de stedelijke bebouwing van, respectievelijk, Wassenaar en Den Haag en wordt gekenmerkt door een relatief open en groene ruimtelijke structuur.

Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van Wassenaar heeft een opbouw van strandwallen en strandvlakten. De hoger gelegen zandruggen, worden afgewisseld door lager gelegen en daardoor nattere vlakten, in een patroon dat evenwijdig aan de kust ligt.

De hogere delen zijn veelal bebost. Daar heeft zich van oudsher de wegenstructuur ontwikkeld. Bebouwing werd eveneens op deze hogere delen gesitueerd, of net daar tegenaan op de overgang tussen hoger en lager gelegen grond. Aanvankelijk betrof dit veelal agrarische bebouwing, maar later zijn ook de buitenplaatsen en villawijken op deze plekken ontstaan. De lagere delen zijn van oudsher in gebruik als weiland. Hierdoor is een voor Wassenaar heel kenmerkend beeld ontstaan: vanaf de doorgaande wegen ontstaan doorzichten, over het lager liggende grasland, naar de bebouwing die is opgenomen in de bosrand.

Situering en functies plangebied

Het plangebied kenmerkt zichzelf door de ligging tussen stad en land en ligt ingeklemd tussen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Den Haag en het landgoed Langenhorst. Het plangebied is overwegend groen en bevat verschillende stedelijke functies, zoals een dierenopvangcentrum en een hotel.

Hotel Den Haag Wassenaar

HDW (Van der Valk, Luiten Beheer), ook bekend als De Bijhorst, is een familiebedrijf met korte lijnen en grote betrokkenheid. Door de week wordt het hotel voornamelijk zakelijk bezet (het restaurant 50% zakelijk en 50% privé), in het weekend voornamelijk voor recreatie en familiefeesten en partijen. Het hotel herbergt momenteel circa 90 kamers, een restaurant, conferentie-/feestzalen.

De bebouwing van het hotel is thans opgericht in een L-vormig complex met een afwisselde bouwhoogte, variërend van drie tot vier bouwlagen met een plat dak. De bovenste bouwlaag wekt daarbij de indruk van een kap. Rondom het complex is een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig, ten behoeve van de gasten. Het hotel kent een prominente ligging op de kruising van de N14/Zijdweg met de N44/Wassenaarsweg.

Stichting Nationale Dierenzorg

Stichting Nationale Dierenzorg is een dieren beschermende organisatie, met een rijke historie waar het dierwelzijn hoog in het vaandel staat. Reeds in 1926 startten enkele hofdames van de toenmalige Koningin Emma met de basis waaruit later de vereniging Nationale Dierenzorg is ontstaan. In 1933 werd het eerste onderkomen betrokken aan de Lange Voorhout 84, vlakbij het Paleis van Koningin Emma. Na een aantal omzwervingen was in 1953 het asiel op haar huidige locatie aan de Zijdweg een feit. In de jaren tachtig nam Dierenzorg een vogelvlucht. In 1985 werd het unieke bejaardentehuis voor honden, de Seniorenclub, officieel geopend door Prinses Juliana. Twee jaar later, in 1987, werd het Kattenhuis geopend met daarin asiel, pension en ook een bejaardentehuis met een riante kattentuin. In 1990 werd de vereniging een stichting. Een aantal jaar later verrees er een nieuw gebouw voor grote honden met plaats voor een zestigtal honden. Er kwam ook een hondencrèche voor dagopvang. Sinds 2003 is daar de dierenambulance voor Wassenaar en omstreken aan toegevoegd.

Het huidige dierenopvangcentrum bestaat uit meerdere gebouwen. Het hoofdgebouw is de monumentale 17^e-eeuwse boerderijwoning 'Welgelegen'. Dit rijksmonument is uitgevoerd in één bouwlaag met kap en is aan de noordwestzijde uitgebreid ten behoeve van de opvang van dieren. Tussen deze uitbreiding en het huidige hotel is de Seniorenclub voor honden gesitueerd. Direct ten noorden van de Seniorenclub is het Kattenhuis gevestigd. De bedrijfswoningen in de boerderij en naast het Kattenhuis maken onderdeel uit van het complex van Dierenzorg.

Voormalig NAM-terrein

Grenzend aan de monumentale boerderij, in het zuidoosten, is momenteel een parkeerplaats gelegen. Deze plekken worden tevens als overloopparkerterrein gebruik door HDW. De rest van het plangebied bestaat overwegend uit grasland en (asfalt)verharding, deze verharding wordt geheel verwijderd en vergroend

3.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Voor de herontwikkeling zijn de gestelde beleidskaders leidend. Voor de herontwikkeling is cultuurhistorisch onderzoek (Vlaardingerbroek & Wever, 2011 zie bijlage 1) uitgevoerd, waarin de cultuurhistorische voorwaarden zijn verwerkt. Van belang is dat de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het agrarisch ensemble wordt vergroot door een duidelijke begrenzing, handhaving van de boerderij Welgelegen, de toegang, de hooiberg en relatie met het weidegebied. In onderstaande afbeelding 3.3 zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden weergegeven. In afbeelding 3.4 is het historisch verloop van het plangebied voor verschillende jaren weergegeven. De hooiberg blijft behouden op de huidige locatie.



Afbeelding 3.3: cultuurhistorische waarden (Vlaardingerbroek & Wever, 2011)

3.3 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

De gemeente Wassenaar heeft een archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de Nota "Archeologie Herijking 2013" en op de bijbehorende beleidskaart archeologie. De Nota en de beleidskaart zijn in februari 2014 vastgesteld. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed in de gemeente gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd.

Op de beleidskaart archeologie (zie afbeelding 3.4) wordt het plangebied aangemerkt als waarde 3. Voor het gebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum tot en met Nieuwe Tijd. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld dient

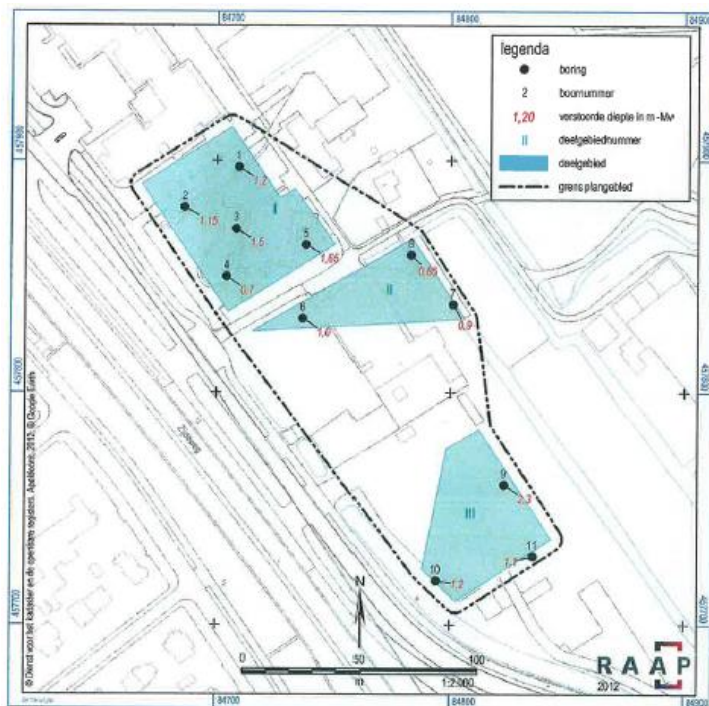
een bureauonderzoek te worden uitgevoerd met enige controleboringen naar de bodemgesteldheid (= verkennend booronderzoek). Op basis van de resultaten hiervan beslist de gemeente over te nemen vervolgstappen: vrijgave, vervolgonderzoek of behoud.



Afbeelding 3.4: Beleidskaart Herijking 2013

Plangebied

Binnen het plangebied worden ontwikkelingen voorzien op drie locaties. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is er in januari 2012 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd op enkele deellocaties (RAAP-rapport 4177, zie bijlage 2). Drie deellocaties (zie afbeelding 3.5) zijn onderzocht waarbij een archeologische verwachting is geformuleerd. Op basis van het RAAP-rapport kan worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de plannen vermoedelijk archeologische waarden worden verstoord.



Afbeelding 3.5: Plangebied met deellocaties

Deelgebied 1

In deelgebied 1 is de bovengrond tussen 0,7 en 1,65 -Mv verstoord, waarbij eventuele resten zijn verdwenen. Bij de aanleg van de parkeerplaats zullen hierdoor geen archeologisch resten worden verstoord. Tijdens het booronderzoek zijn onder de verstoorde bovenlaag in deelgebied 1 aanwijzingen gevonden voor een potentieel archeologisch niveau (namelijk de kalkloze duinafzettingen). Voor de diepere ondergrond geldt een middelhoge archeologische verwachting. Bij het heien kunnen daardoor mogelijk archeologische resten worden verstoord. Op dit moment is het heipalenplan nog niet bekend (mondelinge mededeling de heer Van der Plas, adviseur van Van der Valk). Verstoring door heipalen is echter doorgaans zeer beperkt. Uitgaande van een gebruikelijk palenplan met grondvervangende of grondverdringende palen zal de verstoring - uitgedrukt in oppervlakte van een eventuele vindplaats - in de orde van grootte van enkele procenten vallen. Plaatselijke 'nesten' van palen voor het funderen van zeer zware constructies kunnen echter wel degelijk meer verstoren dan die paar procent (Kroes, 2012). Het rapport van RAAP adviseert de verstoring als gevolg van funderingspalen niet te zien als een verstoring die verder archeologisch veldonderzoek noodzakelijk maakt. Daarom wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen voor deelgebied 1. Vanuit gemeentelijk beleid wordt het plaatsen van funderingspalen weldegelijk gezien als een verstoring van de bodem, waardoor archeologisch onderzoek in de toekomst mogelijk niet meer uitgevoerd kan worden. Het palenplan zal hierop worden beoordeeld. Wanneer bij voorgenomen werkzaamheden de bodem dieper wordt verstoord dan 0,7 m -mv (beneden maaiveld) is aanvullend waarderend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.

Deelgebied 2

In deelgebied 2 is de bovengrond tot 85 cm -Mv verstoord. Voor de afzettingen onder de verstoorde bovenlaag geldt na het veldwerk nog steeds een hoge archeologische verwachting (met name erfbebouwing uit de Nieuwe tijd). Bij het aanleggen van dierenhokken is het niet mogelijk om deze archeologische resten in situ (in de grond) te bewaren vanwege de ondiepe ligging van mogelijke archeologische resten. De bovengrond is in het deelgebied tot circa 85 cm -Mv verstoord, maar het is niet uit te sluiten dat tijdens de grondwerkzaamheden toch archeologische resten worden geraakt en vernietigd. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt daarom een archeologische begeleiding conform het protocol inventariserend veldonderzoek voor proefsleuven (IVO-P) uit de KNA versie 3.2 aanbevolen. Archeologische begeleiding houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden verricht. Dit betekent dat eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd zonder dat de werkzaamheden worden vertraagd. Een archeologische begeleiding behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog. Wanneer bij voorgenomen werkzaamheden de bodem dieper wordt verstoord dan 0,85 m -mv (beneden maaiveld) is aanvullend waarderend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.

Deelgebied 3

In deelgebied 3 is de bovengrond tot meer dan 1 m -Mv verstoord waardoor eventuele archeologische resten zijn verdwenen. Bij het aanleggen van de dierenhokken (die tot maximaal 80 cm -Mv reiken) wordt voor deelgebied 3 daarom geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Wanneer bij voorgenomen werkzaamheden de bodem dieper wordt verstoord dan 1 m -mv (beneden maaiveld) is aanvullend waarderend proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.

Resterend gebied

In het gebied buiten de aangegeven deellocaties heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Wanneer bij toekomstige ontwikkelingen een grotere bodemverstoring plaatsvindt dan volgens het gemeentelijke beleid is toegestaan kan de gemeente bepalen dat er aanvullend verkennend booronderzoek noodzakelijk is. Op basis van de resultaten van het onderzoek beslist het bevoegd gezag of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Met de nu uitgevoerde onderzoeken is de archeologische waarde van het gehele bestemmingsplangebied nog onvoldoende vastgesteld. Daarom blijft de hoge archeologische verwachting van kracht. Het bestemmingsplangebied wordt op de verbeelding aangegeven worden met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Bij toekomstige bodemverstorende ontwikkelingen kan de gemeente bepalen dat aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor het archeologische proefsleuvenonderzoek is het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) verplicht. Dit PvE wordt opgesteld conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar, te worden voorgelegd. De start van het proefsleuvenonderzoek dient tenminste één week van tevoren aan het bevoegd gezag te worden gemeld. Op basis van de resultaten van het onderzoek beslist het bevoegd gezag of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

- A: Een bescherming van de behoudenswaardige archeologische resten *in situ* (bijvoorbeeld door planaanpassing;
- B; Een bescherming van de behoudenswaardige archeologische resten *ex situ*. Hiervoor zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden in de vorm van een opgraving.

Het archeologisch onderzoek is pas afgerond als de resultaten zijn uitgewerkt en vastgelegd conform de kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

3.4 Verkeer

Door KuiperCompagnons is een mobiliteitsstudie uitgevoerd (bijgevoegd als bijlage 11) vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt. Uit de studie blijkt dat op één wegdeel na de I/C-verhouding na realisatie van 120 extra kamers ruim lager is dan 0,8. Op het gedeelte van de N44 richting Wassenaar bedraagt de I/C-verhouding in de avondspits 0,9. Op dit wegdeel kan dan ook sprake zijn van verkeerscongestie. Omdat de verkeersintensiteit slechts marginaal toeneemt is echter geen toename op de I/C-verhouding geconstateerd. De verkeerscongestie kan alleen afnemen als Rijkswaterstaat als wegbeheerder maatregelen neemt.

De ontsluiting van Dierenzorg zal in de nieuwe situatie plaatsvinden via de toerit die thans het NAM-terrein ontsluit. Uit de berekeningen volgt dat op het wegvak waarop deze toerit aansluit, geen congestie te verwachten is.

In de mobiliteitsstudie wordt voorts aangegeven dat de extra benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de extra kamers bij Hotel Den Haag - Wassenaar op eigen terrein worden opgelost. Voor Dierenzorg geldt dat aangezien de activiteiten niet wijzigen, in de nieuwe situatie hetzelfde aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein zal worden gerealiseerd.

3.5 Landschappelijke en stedenbouwkundige kaders

Het plangebied ligt in de karakteristieke landschappelijke zone, tussen het duingebied in het noorden en het veenweidegebied aan de zuidoostzijde. Voor de herontwikkeling is het van belang dat deze voorziet in een (landschappelijke) kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie. Bij realisatie van de ontwikkeling wordt gestreefd naar meer openheid. De volgende kwaliteitseisen zijn bij deze herontwikkeling van belang:

- van het plangebied wordt een eenduidig, realistisch beeld verstrekt in een integraal duurzaam plan van beide ontwikkelende partijen. In het integraal plan dienen alle te realiseren voorzieningen te zijn opgenomen;
- de verharding van het voormalige NAM-terrein wordt verwijderd en vergroend;
- de herinrichting van het terrein van Dierenzorg moet het karakter krijgen van een boerenerf, daarbij aansluitend op de rijksmonumentale boerderij Welgelegen;

- toepassen van eenduidige terreininrichting- vormgeving en – materialisatie (geen verrommeling), minimaal per ontwikkelende partij, passend in omgeving;
- de parkeerterreinen van HDW en Dierenzorg worden maximaal vergroend.

Daarnaast is het van belang dat in het bestemmingsplan de volgende (landschappelijke) stedenbouwkundige kaders tot uiting komen:

- Boerderij Welgelegen is een Rijksmonument. De boerderij maakt daarbij onderdeel uit van het zeer hoog gewaardeerde boerderijenlint, dat tussen de Rijksweg en de Veenwatering ligt. Welgelegen moet zichtbaar zijn vanaf de Zijdegeweg. Bij de herschikking en situering van de bouwvlakken wordt hier rekening mee gehouden;
- de herschikking van de bouwvlakken van Dierenzorg moet resulteren in openheid aan de oostzijde van Boerderij Welgelegen waardoor doorzichten naar de weilanden van de Veenzijdse- en Duivenvoordse polder ontstaan;
- de herschikking van de bouwvlakken van Dierenzorg moet resulteren in herkenbaarheid van de historische ruimtelijke karakteristiek zoals het herkenbaar houden van de verkavelingsrichting, waarbij de sloot een belangrijk cultuurhistorisch element vormt. Er wordt een directe relatie gelegd tussen de gebouwen en de landschappelijke structuur;
- in de regels komt tot uiting dat de massa en bouwhoogte van de gebouwen van HDW erin voorziet dat de bosrand van Landgoed Langehorst zichtbaar blijft vanaf de Zijdegeweg;
- de uitbreiding van HDW moet in hoogte aansluiten bij de naastgelegen bestaande bebouwing van het hotel;
- de situering van het bouwvlak van de uitbreiding van HDW wordt op minimaal gelijke afstand van de Zijdegeweg geplaatst.

Met de gemeente is overeengekomen dat voor de ontwikkeling een landschapsplan wordt opgesteld waarin de volgende zaken terugkomen:

- Een eenduidige landschappelijke inrichting van het hele plangebied (HDW én NDZ);
- Aansluiting bij cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken plangebied en omliggende gebieden (Duivenvoordse- en Veenzijdsepolder);
- Een zachte groene overgang tussen bebouwing/percelen HDW en NDZ;
- Vergroenen parkeerterrein voorkant/zijkant HDW, balans vinden tussen vergroenen parkeerterrein en zichtbaarheid gebouw HDW en vrije zone voor calamiteitenontsluiting (o.a. keuze materialen verharding, indien mogelijk 10% van de parkeerplekken vergroenen);
- Groen inpassen van overloopparkerterrein HDW achterkant (o.a. keuze materialen verharding);
- Doortrekken watergang langs Zijdegeweg voor nieuwbouw HDW;
- Organische groenstructuren op terreinen HDW en NDZ;
- Nieuwbouw NDZ ondergeschikt aan monument boerderij Welgelegen;
- Zichtlijnen op Welgelegen vanaf gehele Zijdegeweg behouden;
- Situering parkeren rekening houdend met karakter boerenerf, balans vinden tussen praktisch gebruik en landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.
- Afrastering uitloopgebieden NDZ punt van nadere aandacht. Landschappelijk zodanig inpassen dat de openheid gewaarborgd blijft.

Bovenstaande punten zijn verwerkt in een landschapsplan. Dit landschapsplan is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Voor de details van dit onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.6 Omschrijving toekomstige situatie

Uitbreiding Hotel Den Haag Wassenaar

Het Van der Valk hotel Den Haag Wassenaar, ook bekend als De Bijhorst, is van plan uit te gaan breiden. Vragen uit de markt vragen om deze uitbreiding; Het hotel moet zo vaak “nee” verkopen, dat een uitbreiding met circa 120 hotelkamers dringend gewenst is.

Onlangs zijn alle bestaande kamers (circa 90) volledig gerenoveerd in een stijl die dan doorgetrokken kan worden in de nieuw te realiseren kamers. Met die uitbreiding moet ook het bestaande hoofdgebouw (de zogenaamde "public area's") worden aangepakt. Het restaurant en de ontvangstruimte zullen worden aangepast aan de grotere aantallen hotelgasten. Niet alleen in volume, maar ook in sfeer en design, passend met de huidige normen en verwachtingen. Daarbij kan de entree anders worden gesitueerd, zodat de 'gevaarlijke' ontmoeting van entree-trap en parkeer-verkeer wordt verbeterd.

Al deze wensen en eisen zijn dan ook een goede aanleiding om het gehele gebouw een facelift te geven, waarbij de nieuwbouw van de extra hotelkamers in dezelfde stijl wordt meegenomen. Het totaal moet straks weer als een 'hedendaags' gebouw ogen.

Ook de parkeerbehoefte wordt goed opgelost. Op het eigenterrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de grotere aantallen hotelgasten en bezoekers (bijvoorbeeld tijdens kerstdagen). Er komt een extra uitrit richting Wassenaar/Amsterdam, de overige in- en uitritten (met verkeerslichten) blijven ongewijzigd.

Stichting Nationale Dierenzorg

Op de gronden van Stichting Nationale Dierenzorg aan de Zijdedeweg staan verschillende gebouwen waarin asiel- en pensionruimten, alsmede seniorenverblijven voor honden en katten zijn gehuisvest. Deze bebouwing is gesitueerd rondom de 17^e-eeuwse boerderij 'Welgelegen', een rijksmonument. De locatie valt tevens binnen een beschermd dorpsgezicht. Door de geplande uitbreiding van het naastgelegen hotel is verplaatsing van het daar gelegen Seniorenhuis noodzakelijk. Ook zijn de huidige dierenverblijven verouderd en voldeden ze niet meer aan de laatste regelgeving. Nieuwbouw van de verschillende dierenverblijven is dus noodzakelijk.

De boerderij maakt deel uit van een reeks boerderijen die door de eeuwen heen op de grens van de strandwallen, parallel aan de kust, en het achterliggende polderlandschap zijn gebouwd. Er zijn verschillende landschappelijke elementen aan te wijzen in de directe omgeving van de boerderij met een cultuurhistorische waarde, zoals weilanden, sloten en oude ontsluitingen. Deze landschappelijke elementen worden in de plannen zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

In de planvorming voor deze nieuwbouw staat de boerderij Welgelegen centraal: deze krijgt, door hem te ontdoen van de verschillende aanbouwen en door het opruimen van het omliggende terrein, een meer prominente plek in het landschap, een rijksmonument waardig. Vanaf de Zijdedeweg wordt de boerderij weer duidelijk zichtbaar. De architectuur van de nieuwbouw wordt aan de boerderij ondergeschikt gemaakt en refereert qua uitstaling aan de schuren die ook elders in Wassenaar rond oude boerderijen zijn terug te vinden. Het geheel zal in de toekomst, meer dan nu het geval is, ogen als een boerenerf, omgeven door grasland.

Het parkeren wordt, uit het zicht, naast en achter de boerderij gerealiseerd, die via de oude ingang van het boerenerf aan de Zijdedeweg worden ontsloten. Op deze manier kan het historische weiland aan de achterkant van de boerderij in zijn huidige staat behouden blijven en wordt ook de boomgaard aan de voorzijde ontzien van verkeer.

Bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling als geheel wordt gestreefd naar meer openheid.

4 Beeldkwaliteitsparagraaf

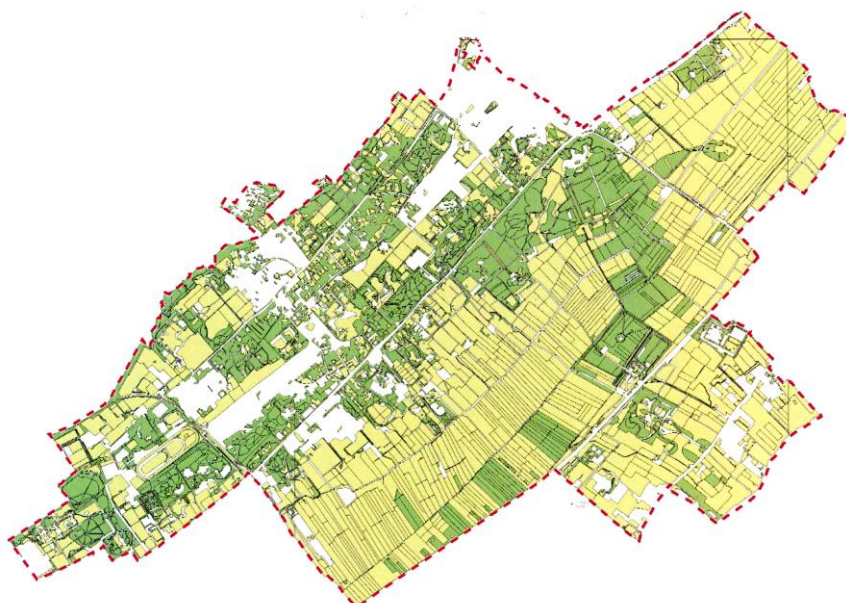
4.1 Beleidskader

Beschermde stads- en dorpsgezicht

Het hele plangebied ligt binnen het op 19 november 2007 aangewezen rijksbeschermd dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg', zoals is aangegeven op afbeelding 4.1. In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht als volgt beschreven: 'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18^e- en 19^e-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20^e-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:

- de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
- de (laan)beplanting en de aanwezigheid van plantsoenen in de villawijken. De oude laanbeplanting is veelal een voortzetting van eeuwenlange traditie. De jonge laanbeplanting is doorgaans in samenhang met het betrokken villapark aangebracht.
- cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorische bebouwing, servituten en/of historische zichtassen.
- erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.



Afbeelding 4.1: grens beschermd dorpsgezicht.

Verordening Ruimte

Landgoedbiotoop

Uit de provinciale Verordening Ruimte (provincie Zuid-Holland, vastgesteld 9 juli 2014) volgt dat het plangebied deels binnen een landgoedbiotoop valt (zie afbeelding 4.2), te weten het landgoedbiotoop van landgoed Langenhorst.



*Afbeelding 4.2: Ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van beschermd landgoedbiotoop (groen).
Bron: <http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl/VRM> (geraadpleegd op 10 maart 2015).*

In artikel 2.3.6 van de Verordening Ruimte staat dat een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoedbiotopen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- a. geen aantasting plaatsheeft van de waarden van de landgoedbiotoop; of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoedbiotoop.

Dat bestemmingsplan moet wel een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten waarin het effect van de ontwikkeling op de landgoedbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de basisstructuur waaraan het landgoed bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats in het landschap te herkennen.

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor de landgoedbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Kroonjuweel cultureel erfgoed & Groene buffer

De provinciale Verordening Ruimte maakt onderscheid in verschillende beschermingscategorieën voor ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'beschermingscategorie 1 – kroonjuweel cultureel erfgoed' en gedeeltelijk binnen de zone 'beschermingscategorie 2 – groene buffer' zoals aangegeven op Kaart 7 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' van de VR. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. De ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de aard en schaal van het gebied (inpassen). Voor gebieden met beschermingscategorie 2 geldt dat de schaal en het karakter van de gebieden in stand moet worden gehouden.

Het plangebied is gelegen binnen het kroonjuweel 'Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag'. Dit ensemble is opgebouwd uit enerzijds een groot aantal landgoederen met de groene uitlopers hiervan in de stad (o.a. het Haagse Bos), gelegen op oude en al vroeg bewoonde strandwallen. Anderzijds behoren ook enkele gave open polders in de lagere strandvlakten hiertoe. Uitgangspunten voor dit kroonjuweel zijn:

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

Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient op grond van de Verordening Ruimte een motivering te bevatten, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de *ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft*. Het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf is onder meer nodig als het gaat om een ontwikkeling binnen een landgoedbiotoop en als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie, zoals bij dit plan het geval is. Voorliggende paragraaf is de in de Verordening Ruimte bedoelde beeldkwaliteitsparagraaf.

4.2 Bestaande cultuurhistorisch-landschappelijke kwaliteiten en waarden

De in de Verordening Ruimte vastgestelde landgoedbiotopen zijn weergegeven op de provinciale kaarten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (zie afbeelding 4.3). De kenmerken en waarden van de individuele buitenplaatsen staan beschreven in "Tussen 'Rust en Vreugd' en 'In de Wereld is veel Gevaar' - Actualisatie buitenplaatsen CHS; de buitenplaatsbiotoop in Zuid-Holland - Deel B Samenvattende tabel, lijsten, beschrijvingen" (Beek en Kooiman, november 2010).



Afbeelding 4.3: Ligging van het plangebied (binnen de rode lijn) ten opzichte van het landgoedbiotoop. Bron: <http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs> (geraadpleegd op 10 maart 2015).

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het landgoedbiotoop van landgoed Langenhorst, een rijksbeschermd complex (Rijksmonument nummer: 38397). Langenhorst hoort bij de aaneengesloten reeks buitenplaatsen langs de Rijksstraatweg en enkele parallelle wegen die met elkaar het beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam vormen. Langenhorst is rond 1630 ontstaan door samenvoeging van drie boerderijen. Halverwege de 19^e eeuw is een nieuw huis in classicistische stijl gebouwd. Door verbouwingen in de 20^e eeuw heeft het huis zijn historisch karakter verloren. Het bijbehorend park heeft restanten van de formele en vroeglandschappelijke 18^e-eeuwse aanleg, bestaande uit een stelsel van elkaar kruisende lanen en waterpartijen. Midden 19^e eeuw vond verdere verlandschappelijking plaats, naar ontwerp van J.D. Zocher jr. Aan de achterzijde gaat het park over in het agrarische landschap van de Duivenvoordse en Veenzijdse Polder. Tot het complex behoort onder meer een koetshuis en een tuinmuur (Beek en Kooiman, november 2010).

Het landgoedbiotoop van Langenhorst bestaat uit een huis met tuin/park. Het eigenlijke biotoop valt volgens Beek en Kooiman geheel buiten het plangebied. Wel valt volgens Beek en Kooiman een klein deel van het blikveld aan de zuidwestzijde binnen het plangebied (zie afbeelding 4.3). Het blikveld is de ruimte die nodig is om de buitenplaats van buiten af als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Vanuit het zuidwesten is het landgoed echter alleen vanaf de achterzijde van het terrein van Hotel Den Haag Wassenaar zichtbaar over het blikveld in het plangebied.

Zuidwest-noordoost door het landhuis loopt bovendien een zichtlijn. In zuidwestelijke richting loopt deze zichtlijn volgens Beek en Kooiman door tot aan de Zijdweg en daarmee valt deze deels binnen het plangebied (gelegen over de huidige toerit naar Dierenzorg en woningen aan de Zijdweg, waaronder woonboerderij 'De Os'). Een zichtlijn is een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die vanuit de omgeving van de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa. Opvallend voor Langenhorst is dat de zichtlijn niet is gericht op de basisstructuur (zoals bij de meeste landgoederen). De basisstructuur bestaat (in dit geval) uit de weg waar de buitenplaats bewust aan gekoppeld is. De basisstructuur wordt namelijk gevormd door de Rijksstraatweg (ten noordwesten van het huis) en niet door de Zijdweg. De Rijksstraatweg is hier als basisstructuur gerelateerd aan de landschappelijke onderlegger: de strandwallen.



Afbeelding 4.4: Ligging hoofdontsluiting landgoed Langenhorst (naar de Rijksstraatweg; dikke pijl) en de secundaire ontsluiting naar de Zijdweg (dunne pijl).

Afbeelding 4.4 laat de hoofdontsluiting van landgoed Langenhorst zien, die - zoals hierboven beschreven - is gekoppeld aan de Rijksstraatweg. Historisch gezien is dit altijd de ontsluitingsweg van het hoofdhuis geweest. In de hoek van deze ontsluitingsweg is pas in de 20^e eeuw een verbinding naar de ontsluitingsweg vanaf de Zijdweg (naar boerderij 'De Os') gecreëerd, die tevens een toerit vormt naar Dierenzorg. Historisch gezien was deze verbinding er echter niet en in de huidige situatie is deze verbinding afgesloten. Doordat er een knik zit in deze toerit vanaf de Zijdweg is de zichtlijn vanaf de Zijdweg niet (meer) zichtbaar (zie afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5: ontsluitingsweg vanaf de Zijdegeweg (ter hoogte van Dierenzorg), kijkend over de 'zichtlijn' in noordoostelijke richting naar het landhuis van Langenhorst. De zichtlijn wordt geblokkeerd door beplanting.

Het panorama van het landhuis is gericht in zuidoostelijke richting (vanuit het huis gezien). Een panorama is een zichtrelatie tussen het hoofdhuis en de openbare ruimte buiten het complex, met een specifieke vorm. Het gaat om een op enige afstand gelegen ruimte vanwaar het zicht door bomen in een trechtervorm wordt 'geleid' naar het huis. Een panorama waaiert uit en is geen nauw ingekaderde lijn. Het panorama van Langenhorst valt geheel buiten het plangebied. Tussen huis Langenhorst en het plangebied staat landgoedbos waardoor er vanuit het landhuis geen panorama op het plangebied is.

De boerderij Welgelegen op het terrein van Dierenzorg dateert uit de 17^e eeuw (onderdeel van het boerderijlint). De boerderij met het verhoogde woonhuisgedeelte en de lagere lange stal behoort tot het veel voorkomende boerderijtype in Wassenaar en Voorschoten, en komt sterk overeen met de erachter gelegen boerderij 'De Os' (Zijdegeweg 57). Welgelegen is een rijksmonument. In de huidige situatie wordt het zicht op de boerderij vanaf de Zijdegeweg ontsierd door een veelheid aan hekwerken, lage schuurtjes en andere rommelig ogende opstallen. Ook het aan de zuidoostzijde van de boerderij gelegen voormalig NAM-/parkeerterrein draagt bij aan dit rommelige beeld (onder meer door geparkeerde trucks).

4.3 Beeldkwaliteit van de ontwikkeling in relatie tot de cultuurhistorisch-landschappelijke kwaliteiten en waarden

Hieronder wordt ingegaan op de effecten van de renovatie en uitbreiding van het Hotel Den Haag Wassenaar en de renovatie en herschikking van de gebouwen van Stichting Nationale Dierenzorg op de (hierboven beschreven) cultuurhistorisch-landschappelijke kwaliteiten en waarden. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een landschapsvisie opgesteld (zie bijlage 3 en afbeelding 4.7), die als uitgangspunt moet worden genomen voor de toekomstige ontwikkeling. Hiermee is gewaarborgd dat de specifieke cultuurhistorisch-landschappelijke kwaliteiten en waarden worden behouden of ontwikkeld. Dit wordt hieronder nader uiteengezet. De ontwikkeling past binnen de aard en schaal (en daarmee het karakter) van het gebied.



Afbeelding 4.6: ligging van de bouwvlakken ten opzichte van de zichtlijn en het blikveld van het landgoedbiotoop van Langenhorst.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zo gepositioneerd dat de zichtlijn tussen de Zijdedweg en landgoed Langenhorst vrij wordt gehouden (zie afbeelding 4.6). Het zicht vanaf de Zijdedweg op de bosrand van het landgoed wordt gehandhaafd. De huidige opgaande beplanting langs de noordwestzijde van de toerit wordt bovendien gespaard zodat de zichtlijn een eenzijdig ingekaderde lijn blijft, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is. In de huidige situatie is het landhuis van Langenhorst niet zichtbaar vanaf de Zijdedweg; het plan belemmert geen toekomstige ingrepen om deze visuele relatie te herstellen door ingrepen aan de ontsluitingsweg en de bosrand. De toerit ter hoogte van de zichtlijn wordt in de nieuwe situatie een aansluiting voor alleen de achterliggende boerenerven; de aansluiting voor Dierenzorg wordt verplaatst. Hierdoor kan de weg worden vormgegeven als een informele ontsluiting, die aansluit bij het karakter van het landgoedbiotoop (bijvoorbeeld als een smal weggetje met een klinkerverharding) waarmee het landgoedkarakter wordt versterkt.

Het blikveld van het landgoedbiotoop wordt eveneens vrij gehouden van bebouwing. Hier blijft de inrichting grotendeels onveranderd. Wel komt er in een deel van het blikveld een parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel (zie de landschapsvisie; afbeelding 4.7). Dit parkeerterrein wordt echter alleen gebruikt als overloop als de andere parkeerterreinen vol zijn (bijvoorbeeld bij evenementen). Het terrein krijgt een zeer groene uitstraling met halfverharding (bijvoorbeeld grastegels), waardoor het blikveld een groene uitstraling krijgt. De openheid wordt behouden waardoor het zicht op de bosrand van het landgoed behouden blijft.

Het plan heeft geen effect op de koppeling van het landgoed aan de basisstructuur, de Rijksstraatweg, en evenmin op functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen van het landgoed op het landgoedterrein zelf. Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen positionering van de bouwvlakken ook in de toekomst de verschillende structuren van het landgoedbiotoop (zichtlijn en blikveld) goed beleefbaar zullen zijn.

Doordat het parkeren aan de achterzijde van de voormalige boerderij 'Welgelegen' zal plaatsvinden komt deze boerderij in de nieuwe situatie beter tot haar recht.



Afbeelding 4.7: landschapvisie.

De nieuwbouw van het Hotel Den Haag Wassenaar sluit in hoogte aan op het bestaande deel van het hotel (de nieuwbouw wordt niet hoger). Het bestaande deel van het hotel krijgt een facelift, waarbij de nieuwbouw in dezelfde stijl wordt meegenomen zodat het gehele complex ook echt één geheel wordt. Het totaal zal daardoor weer als een 'hedendaags' gebouw ogen. Het geheel wordt voorzien van een houten omkleding, waardoor het een strak-romantisch uiterlijk krijgt dat past in Wassenaar. Dit kan worden omschreven als 'New England-style', waarbij de kap wordt voorzien van roodoranjekleurige keramische pannen als handreiking naar het er naast gelegen Marlot.

De afstand van de nieuwbouw van het hotel tot de Zijdeweg is minimaal die van de huidige bebouwing tot aan de Zijdeweg. De uitstraling van het voorterrein wordt verbeterd en krijgt een representatief landelijk karakter. Waarschijnlijk is er te weinig ruimte om de bestaande kavelsloot die ter hoogte van het terrein van Dierenzorg langs de Zijdeweg ligt door te trekken voorlangs het hotel. In plaats daarvan kan deze kavellijn zichtbaar worden gemaakt door een beukenhaag te planten tussen het fietspad en het parkeerterrein als verwijzing naar de afscheiding van een boerenerf. Hiermee worden bovendien de geparkeerde auto's uit het zicht gehaald vanaf de Zijdeweg. Op het parkeerterrein zelf en rondom komen meer grote, losse bomen. Hiermee krijgt het een meer parkachtige uitstraling. Dit resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.

De nieuwbouw voor Dierenzorg komt (in zuidoostelijke richting steeds) verder van de Zijdeweg af te liggen waardoor de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Welgelegen beter zichtbaar wordt en het terrein meer het karakter van een boerenerf krijgt, omgeven door grasland. In de planvorming voor deze nieuwbouw staat de boerderij Welgelegen centraal: deze krijgt, door deze te ontdoen van de verschillende aanbouwen/bijgebouwen en door het opruimen van het omliggende terrein, een meer prominente plek in het landschap, een rijksmonument waardig. Transformaties op het boerenerf sluiten aan bij de bestaande kavelopbouw: een hoofdgebouw voorop het erf met één of meerdere bijgebouwen en hoog opgaande beplanting (streekeigen soorten) rondom het erf. De nieuwbouw wordt qua architectuur en in maat en schaal aan de boerderij ondergeschikt gemaakt. De nieuwbouw blijft tenminste twee meter lager dan de boerderij en refereert qua uitstraling aan de houten schuren die ook elders in Wassenaar rond oude boerderijen zijn terug te vinden. Hiervoor is gekozen omdat zo het boerderijkarakter van Welgelegen wordt hersteld, als markant gelegen historische boerderij op de overgang van het open naar het besloten landschap. De boerderij maakt immers deel uit van een reeks boerderijen die door de eeuwen heen op de grens van de strandwallen, parallel aan de kust, en het achterliggende polderlandschap zijn gebouwd. Uitgangspunt is dan ook cultuurhistorisch-

landschappelijk waardevolle elementen en structuren, zoals weilanden, sloten en oude zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De bestaande hooiberg wordt gerenoveerd.

Bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling als geheel wordt gestreefd naar meer openheid en een groenere uitstraling. Het voormalig NAM-/parkeerterrein verdwijnt (alsmede een aantal struiken en bomen) en krijgt een groener en opener karakter. De hoeveelheid verharding wordt zo beperkt en de landelijke sfeer versterkt. Het weidelandschap wordt tot aan het erf doorgetrokken waardoor de relatie tussen boerenerf en weide wordt hersteld. Bovendien worden zo de oude landschappelijke kavelpatronen hersteld en beter zichtbaar gemaakt. Dit alles resulteert in een aanmerkelijke verhoging van de landschappelijke kwaliteit en een verbetering van het zicht op het erf en de boerderij vanaf de Zijdeweg.

Tussen de Zijdeweg en de noordwestelijke nieuwbouw wordt bovendien een hoogstamboomgaard hersteld, waardoor de nieuwbouw een groene afscheiding krijgt van (en op ruime afstand van) de weg. In de huidige situatie bestaat de boomgaard uit enkele kleine/iele boompjes. Door hier een volwaardige hoogstamboomgaard te ontwikkelen krijgt de locatie veel meer allure en wordt het karakter van een historisch boerenerf sterk verbeterd.

Om het erf heen wordt een bij een historisch boerenerf passende erfafscheiding toegepast, die qua typologie bijvoorbeeld aansluit op de lage wit geverfde houten hekken waarvan er in de huidige situatie reeds enkele langs de Zijdeweg staan. Het parkeren wordt, uit het zicht, naast de boerderij gerealiseerd (geen parkeren langs weg/oprijlaan). Tegelijkertijd wordt het open weiland aan de achterkant van de boerderij in zijn huidige staat behouden. Mede hierdoor wordt het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon behouden (en de bestaande watergangen gehandhaafd). Er wordt hoofdzakelijk streekeigen beplanting toegepast.

4.4 Conclusie

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt worden ingepast in het bestaande landschap. Als gevolg van de ontwikkelingen wordt de landgoedbiotoop niet aangetast. In plaats daarvan leiden de ontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Gelet hierop wordt voldaan aan de voorwaarden uit het provinciaal beleid.

5 Milieu en omgevingsfactoren

5.1 Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst aan de op dit moment geldende milieuaspecten. Voor de voor dit plangebied aan de orde zijnde milieuaspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht.

5.2 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 noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Het voornemen is een herontwikkeling. Feitelijk is geen sprake van nieuwe milieuhinderlijke functies omdat in de huidige situatie het hotel en St. Nationale Dierenzorg reeds aanwezig zijn. Onderhavig bestemmingsplan ziet op een herontwikkeling waarbij een renovatie en uitbreiding van het hotel en renovatie en een herschikking van de gebouwen van St. Nationale Dierenzorg deel van uitmaakt. Echter, dit bestemmingsplan maakt het wel mogelijk dat gronden die nu een agrarische bestemming de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvangcentrum' krijgen. De inrichtingsgrens van het dierenasiel wordt hiermee vergroot.

Omgevingstype

De omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als een gemengd gebied, zoals bedoeld in de VNG-brochure omdat sprake is van een combinatie van milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. Dit betekent dat de richtafstanden, zoals genoemd in de brochure, gereduceerd kunnen worden met één afstandsstep behalve voor het aspect 'gevaar'.

Categorie bedrijvigheid

In de onderstaande tabel is weergegeven welke type inrichtingen met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, tot welke VNG-categorie deze behoren, wat de bijbehorende richtafstand is rekening houdende met omgevingstype 'gemengd gebied'. De kolom 'werkelijke afstand' is de afstand van de inrichtings-/bedrijfsgrans tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Tevens is aangegeven wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is.

Tabel: overzicht relevante inrichtingen en bedrijvigheid in plangebied

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (na reductie)	Werkelijke afstand tot nabijgelegen woningen	Maatgevend aspect
9305	Zijdeweg 56	Dierenasiel/pension	3.2	50 m	~ 15m	Geluid
0112	Zijdeweg 54	Hotel	2	10m	~ 15m	Geluid / Gevaar

Dierenasiel/pension

Deze inrichting betreft een milieucategorie 3.2 inrichting. Hierbij geldt, na reductie een, een richtafstand van 50 meter. Deze geldt met name voor geluid. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan omdat de woning aan de Zijdeweg 57A op een afstand van circa 15 m is gelegen tot de grens van de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvangcentrum'. Omdat de nieuwe bebouwing van de St. Nationale Dierenzorg middels de best beschikbare technieken zullen worden gebouwd en er in de huidige situatie ook reeds sprake is van een dierenasiel ligt het niet in de verwachting dat de

milieuhinder van deze inrichting ten opzichte van de omliggende woningen toeneemt. Hierdoor kan worden gesteld dat alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hotel

Deze inrichting betreft een milieucategorie 2 inrichting. Daarbij geldt, na reductie, een richtafstand van 10 meter. Deze geldt met name voor geluid en gevaar. Aan deze richtafstand wordt voldaan omdat de dichtstbijzijnde woning aan de Rijksweg 827 op een ruime afstand (meer dan 10 meter) is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

5.3 Water

Voor het bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen die betrekking hebben op de waterhuishouding. Deze hebben allen als doel 'een duurzaam waterbeheer, zowel kwalitatief als kwantitatief'. De volgende beleidsstukken zijn van toepassing:

Europees

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationale Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010 – 2015.

Deze beleidsstukken hebben eveneens hun vertaling gekregen in het Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP4) dat opgesteld is door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Onderstaand is dit beleid samengevat. In het kader van het vooroverleg is overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van het vooroverleg is overleg gevoerd met de waterbeheerder. Er zijn door de waterbeheerder geen opmerkingen gemaakt.

Waterbeheerplan van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

De handreiking Watertoetsproces bij Rijnland beschrijft hoe het hoogheemraadschap omgaat met de watertoets. Tevens wordt beschreven wat zij van derden verwacht in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en plannen.

Inmiddels is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) in voorbereiding. Dit beslaat de planperiode 2016-2021.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuwe aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels

gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet. De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de nieuwe Keur. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Rijnland toetst haar beheersgebied momenteel aan de NBW- normering om de wateropgave te bepalen. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) stelt dat in stedelijk gebied het laagste maaiveld niet vaker dan eenmaal per honderd jaar mag overstromen. Daarnaast is het beleid van het hoogheemraadschap, vastgelegd in de Keur, dat bij een toename van de verharding in beginsel compensatie plaatsvindt. Bepaald is dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak wordt verhard, er sprake is van een toename van verhard oppervlak. In dat geval zijn compenserende maatregelen noodzakelijk in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding.

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.



Afbeelding 5.1: Leggerkaart Hoogheemraadschap van Rijnland.

Onderzoek

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte. De bodem bestaat dus voornamelijk uit zand. In het plangebied is sprake van grondwatertrap IIb. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,25 m en de 0,4 m onder het maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,5 m en de 0,8 m beneden het maaiveld.

Veiligheid en waterkeringen

In de omgeving van het plangebied is geen regionale waterkering gelegen.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Ten opzichte van de huidige situatie vindt een toename van circa 2.995 m² plaats in het kader van de beoogde ontwikkeling. Van de toename van het verharde oppervlak moet 15% in de vorm van oppervlaktewater worden gecompenseerd en dempingen moeten binnen het gebied voor 100% worden gecompenseerd. Dit betekent dat circa 450 m² aan oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden. De wijze van compensatie is besproken met de waterbeheerder. Het verhard oppervlak in de huidige en in de toekomstige situatie, alsmede de toename aan verhard oppervlak en het te compenseren wateroppervlak is weergegeven in onderstaande tabel.

Verharding huidige situatie	17.400 m²
Huidige oppervlakte bebouwing	5.300 m ²
Huidige oppervlakte verharding	12.100 m ²
Verhard oppervlak toekomstige situatie	20.395 m²
Toekomstige oppervlakte verharding	9.095 m ²
Toekomstige oppervlakte bebouwing	11.300 m ²
Toename verhard oppervlak	2.995 m²
Te compenseren oppervlaktewater (15%)	450 m²

Tabel: verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

Daarnaast worden diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwater en riolering

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en vigerend waterschapsbeleid, is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Het afvoeren van het hemelwater naar de waterpartij ten oosten ligt hierbij het meest voor de hand.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden

bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Deze waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied vindt een toename aan verharding plaats en is compenserende waterberging benodigd van circa 450 m². Een mogelijke oplossing voor het compenseren van oppervlakte water is deels gevonden in het verbreden van de bestaande watergangen in het plangebied en deels in het verbreden van watergangen buiten het plangebied.

5.4 Flora en fauna

In het kader van dit bestemmingsplan is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de wettelijke verplichtingen en mogelijkheden met betrekking tot natuurwetgeving en natuurbeleid. Hiertoe is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (BRO, 2012, zie bijlage 4). De voornaamste conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Daarnaast is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de geschiktheid van de diverse gebouwen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen (NWC, 2014, zie bijlage 5). Naar aanleiding van dit laatste rapport wordt momenteel een vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied grenst in het noorden aan de EHS. Of er tijdens of na de geplande ontwikkeling negatieve effecten op de natuurwaarden in de aangrenzende EHS-gebieden optreden is afhankelijk van de aard en omvang van deze ontwikkeling. Het is aan te bevelen om in de uitwerking van de plannen rekening te houden met het beperken van de impact op het aangrenzende bos en veenweidegebied, dat tot de EHS behoort. Mogelijke effecten zijn bijvoorbeeld verstoring (licht, geluid, trillingen) tijdens de aanlegfase, lichtverstrooiing in de gebruiksfase en verandering in de hydrologie.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling heeft een beperkte omvang en wordt van het Natura-2000-gebied Meijndel & Berkheide gescheiden door woningen, wegen en een bosgebied. Gezien deze omstandigheden zijn negatieve effecten op dit Natura-2000 gebied op voorhand uit te sluiten.

Soortbescherming

Het gebied en de aanwezige bebouwing zijn geschikt voor vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen. Om te beoordelen of door de sloop van bebouwing vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan is het nodig om een aanvullend onderzoek uit te voeren (zie hierna onder 'vleermuizen').

Voor het behoud van nestplaatsen van de soort Boerenwaluw is het van belang dat bij de verplaatsing van de hooischoof een aantal voorwaarden in acht wordt genomen (zie hierna onder 'boerenwaluw').

Vleermuizen

Twee van de te slopen gebouwen zijn geschikt als vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen (zie afbeelding 4.1). Door het slopen van deze gebouwen zouden verblijfplaatsen vernield kunnen worden, waardoor overtreding van artikel 11 uit de Flora- en faunawet ontstaat. Om na te gaan of overtreding daadwerkelijk aan de orde is, dient onderzoek uitgevoerd te worden om uit kunnen sluiten, dan wel vast te kunnen stellen, of er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, om welke soort(en) en hoeveel vleermuizen het gaat en in welke periode de vleermuizen gebruik maken van de gebouwen. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden volgens het vleermuisprotocol van maart 2013 en bestaat uit vier vleermuisinventarisaties in de periode mei tot en met oktober. Met behulp van dit onderzoek wordt de precieze functie van de gebouwen voor vleermuizen onderzocht en wordt duidelijk welke soorten gebruik maken van het plangebied. Op basis van de resultaten wordt beoordeeld of en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden en of er een ontheffing moet worden aangevraagd.



Afbeelding 5.2: gebouwen die geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen, aangegeven met rode pijl (NWC, 2014)

Binnen het plangebied zijn geen belangrijke vliegroutes van vleermuizen aanwezig. Het plangebied kan wel gebruikt worden als foerageergebied, maar in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. Om deze reden bestaan er geen verplichtingen ten aanzien van vliegroutes en foerageergebied.

Boerenwaluw

De Boerenwaluw wordt in de Flora- en faunawet vermeld als categorie 5- soort, hetgeen betekent dat nesten van deze soort bij ecologisch zwaarwegende omstandigheden ook jaarrond beschermd zijn. Van ecologisch zwaarwegende omstandigheden is nu echter geen sprake. Dit omdat de trend van de aantallen boerenwaluwen in ons land vanaf de jaren '90 een lichte stijging vertoont en stabiel blijft (Vogelbescherming Nederland, 2014). De nesten in de hooischoof zijn hierdoor niet jaarrond beschermd en kunnen, als zij niet in gebruik zijn, zonder overtreding van de wet verwijderd worden. Wel wordt aanbevolen om in de nieuwe situatie alternatieve nestgelegenheid voor de Boerenwaluw aan te bieden in de vorm van speciale kunstnesten. Deze kunstnesten zijn speciaal voor de Boerenwaluw ontworpen en bestaan uit halve, ronde kommen aan een houten achterschot waarmee het kunstnest aan de muur bevestigd kan worden.

Conclusie

Door het slopen van gebouwen zouden verblijfplaatsen vernield kunnen worden welke mogelijk dienst doen als vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen, waardoor overtreding van artikel 11 uit de Flora- en faunawet ontstaat. Voor de boerenwaluw wordt aanbevolen om, als alternatief na sloop, kunstnesten op te hangen. Ten aanzien van overige soorten worden geen negatieve effecten verwacht.

5.5 Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het

NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

De uitbreiding van het hotel met circa 120 kamer past niet in één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daardoor moet worden aangetoond (zie volgende alinea) of aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. De functie van het complex Dierenzorg blijft hetzelfde, hier vindt geen (onevenredige) schaalvergroting plaats. Derhalve kan hiervoor gesteld worden dat dit een verwaarloosbaar effect op de luchtkwaliteit zal hebben. Deze ontwikkeling is in de berekening verder niet meegenomen.

Verkeersgeneratie voorgenomen functiewijziging

De toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ worden veroorzaakt door de groei van de intensiteiten op de omliggende wegen als gevolg van de uitbreiding van het bestaande hotel (4 sterren) met maximaal 120 kamers.

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de totale verkeersgeneratie bepaald. Voor een 4 sterren hotel (rest bebouwde kom in een matig stedelijke omgeving) is de verkeersgeneratie 22,3 verkeersbewegingen per 10 kamers voor een gemiddelde weekdag. Dit betekent dat het verkeer met maximaal 268 verkeersbewegingen per weekdag toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Daarbij is er vanuit gegaan dat 5% uit vrachtverkeer bestaat.

Berekeningen NIBM-rekentool

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal 0,35 µg/m³ toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 0,09 µg/m³. De beide toenames zijn ruim lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m³. Daardoor draagt de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van het hotel NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

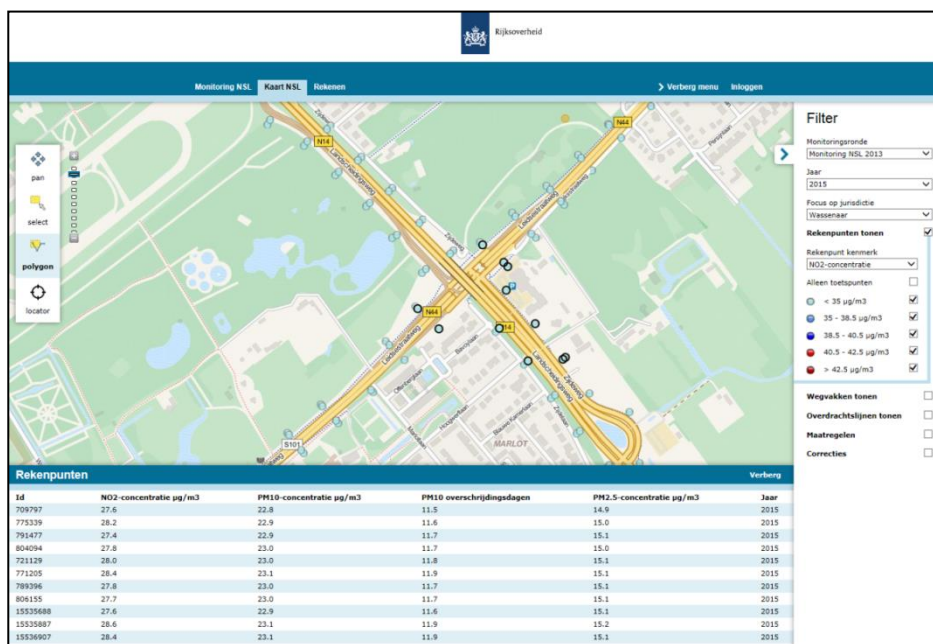
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		268
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,35
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.3: Resultaten NIBM-rekentool.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool. In deze tool zijn onder andere de N14 en de N44 opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 5.4: Overzicht concentraties NO₂ en PM₁₀, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ respectievelijk maximaal 29 µg/m³ en 23 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding van het hotel met maximaal 120 kamers past niet binnen een cijfermatige kwantificatie zoals genoemd in de Regeling NIBM. Uit een nader onderzoek blijkt dat deze ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

5.6 Bodem

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is

opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van Dijk Geo- en milieutechniek, 2012, zie bijlage 6). Er is een vooronderzoek (NEN 5725) en een bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Historische gegevens

Het voormalige NAM-terrein is in 1995 volledig gesaneerd. Ter plaatse van de Zijdeweg 56 is in 1996 een ondergrondse brandstoftank gereinigd en verwijderd².

Zintuigelijke waarnemingen

Verspreid over het gehele plangebied is in de bovenlaag een bijmenging met puin (licht tot sterk) waargenomen, specifiek ter plaatse van de oliedrum (westzijde voormalig NAM-terrein) is geen oliegeur of olie-waterreactie vastgesteld.

Verontreiniging grond

De zandige top- en onderlaag is niet tot maximaal licht verontreinigd met enkele zware metalen en/of PAK en/of PCB, de diepere veenlaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Verontreiniging grondwater

Licht verontreinigd met barium of molybdeen en xylenen en soms dichlooretheen.

Oorzaak verontreiniging

Van oudsher bewoonde gebieden en bijmenging met puin.

Conclusies

Voor dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is tegen de voorziene uitbreiding van het HDW en de herontwikkeling van het terrein van Dierenzorg. Het aspect bodemkwaliteit levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

5.7 Geluid

Dierenzorg en het HDW zijn zelf niet aan te merken als geluidgevoelige bestemmingen. Echter vanuit een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting die zij zelf veroorzaken bij woningen van derden inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld (indicatie van kans op hinder).

Onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidbelasting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Peutz, 2012, zie bijlage 7). In het onderzoek zijn tevens de hotelkamers van HDW betrokken. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Dierenzorg (dagactiviteiten): langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

In de geprojecteerde hotelkamers kan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van Dierenzorg (blaffende honden) inpasbaar heten (<30 dB(A)). Ook indien in de avondperiode nog steeds sprake zou zijn van enig blafgeluid zal het dan lagere LAR,LT niet tot enige mate van hinder aanleiding kunnen geven.

² Iwaco b.v., Evaluatie Sanering NAM-locatie Meetstation 2, rapport 10.3050.0.002, d.d. 05-01-1996

Bij woningen bedraagt het langtijdsgemiddelde beoordelingsniveau lager dan het referentieniveau en kan om die reden inpasbaar heten. Hetzelfde zou zelfs gelden in de (academische) situatie waarbij de activiteit op het terrein in de avondperiode hetzelfde zouden zijn als in de dagperiode.

Dierenzorg (dagactiviteiten): maximale geluidniveaus

Rekening houdend met de geadviseerde karakteristieke geluidwering (30 dB(A)) vanwege wegverkeer, zijn piekniveaus in de hotelkamers te verwachten van maximaal circa 47 dB(A). De gangbare grenswaarde voor inpassende piekniveaus in geluidgevoelige ruimten is 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode (o.a. Activiteitenbesluit, geldt formeel niet voor hotelkamers, maar is hier toch gebruik voor de beoordeling van de situatie). De kans op geluidhinder is daarmee gering.

Het maximale geluidniveau bedraagt ter hoogte van woningen 70 dB(A) in de dagperiode en wordt veroorzaakt door (beperkte) losactiviteiten. Dit geluidniveau voldoet aan de toepasselijke grenswaarde en wordt derhalve inpasbaar geacht. Piekniveaus ten gevolge van blafgeluid bedragen maximaal 66 dB(A) en gelden aldus inpasbaar. Dit betekent dat blafgeluid in de avondperiode op het buitenterrein (niet representatief) grosso modo zelfs nog aansluit bij de gangbare grenswaarde van 65 dB(A).

HDW: langtijdsgemiddelde beoordelingsniveaus

Het langtijdsgemiddelde beoordelingsniveau op de beschouwde immissieposities ten gevolge van de nieuwe activiteiten van HDW (met name verkeersbewegingen) wordt ter hoogte van woningen en geprojecteerde hotelkamers volledig gemaskeerd door omgevingsgeluid en behoeft om die reden feitelijk geen punt van aandacht te zijn.

HDW: maximale geluidniveaus

Het maximale geluidniveau op de beschouwde immissieposities ten gevolge van de activiteiten van HDW bedragen in de regel op zijn hoogst 60 dB(A) ter hoogte van woningen en geprojecteerde hotelkamers (laden, lossen, rijdend en parkerend verkeer). Uitsluitend het gebruik van de enkele parkeerplaatsen direct tegen de hotelkamers van de uitbreiding (noord-oostgevel) kan in de nachtperiode tot hinder leiden.

Conclusies

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van HDW en de Dierenzorg. Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de voorziene uitbreiding van HDW en de herontwikkeling van het terrein van Dierenzorg. Het aspect geluidhinder levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

5.8 Externe Veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10-5 per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10-6 per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10-6 per jaar. Een

richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is per 1 april 2015 neergelegd in het Besluit externe veiligheid transport (Btev). Onderdeel van dit besluit is het zogenaamde Basisnet. Voor de hoofdinfrastructuur in Nederland gelden risicoplafonds, waarbinnen het vervoer zich kan bewegen, maar waarbinnen ook ruimtelijke ontwikkeling langs de infrastructuur kan plaatsvinden.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10⁻⁶ contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is door Arcadis onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's (zie bijlage 8). De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Voor de N14 en N44-noord en N44-zuid wordt ingegaan op de PR en GR. In het rapport zijn tabellen opgenomen (blz. 10, bijlage 8) met de rekenresultaten. De PR 10⁻⁶-contour is niet aanwezig en om deze reden ligt de nieuwe bebouwing niet binnen de PR 10⁻⁶-contour.

N44-Noord

De nieuwbouwplannen hebben geen invloed op de hoogte van het GR voor de N44-noord. De kilometer met het hoogste GR ligt even ten noorden van het plangebied en verschuift niet als de nieuwbouwplannen gerealiseerd zijn.

N44-Zuid

In de normwaarde van het hoogste GR per kilometer is geen verschil te zien (geen getalsmatig verschil) voor de vijf varianten.

N14

Voor de N14 wordt geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer verwacht. Er is dus geen sprake meer van risico's.

Plasbrandaandachtsgebied

Langs geen van beide wegen is een plasbrandaandachtsgebied aanwezig.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het groepsrisico onder de 0,1* oriëntatiewaarde blijft en minder dan 10% toeneemt is het niet nodig om risico beperkende maatregelen te beschouwen. In het kader van zelfredzaamheid is het voor Hotel Den Haag-Wassenaar en Dierenzorg van belang op de hoogte te worden gesteld indien er een incident gebeurt met gevaarlijke stoffen, zodat gezorgd kan worden dat mensen binnen blijven. De bereikbaarheid is gezien de ligging van de N44 goed te noemen.

Conclusie

De uitbreiding van Dierenzorg en HDW hebben geen invloed op de hoogte van het GR. Alleen bij de N14 is een kleine toename door de uitbreiding van HDW waarneembaar. Desondanks blijft het GR ruim onder de oriëntatiewaarde. Het PR legt eveneens geen beperkingen op aan de voorgenomen plannen. Dit komt omdat op basis van het vervoer geen PR 10^{-6} -contour aanwezig is.

5.9 Duurzaamheid

Green Key keurmerk

De Green Key is het internationale keurmerk voor bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche, en in de markt voor vergader- en congreslocaties, die serieus en controleerbaar bezig zijn met duurzaamheid, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO), met zorg voor milieu op het bedrijf en de natuur in hun omgeving.

Het duurzaamheidskeurmerk Green Key is een van de vijf programma's van FEE, de Foundation for Environmental Education. Deze wereldwijde organisatie heeft als doelstelling de waardering en kennis van natuur en milieu zo breed mogelijk te bevorderen. De Green Key is er voor de toeristische accommodaties. Green Key Nederland kent drie niveaus: Brons, Zilver en Goud. Hoe meer optionele maatregelen een ondernemer invult, hoe hoger de uiteindelijke uitslag is.

Hotel Den Haag - Wassenaar heeft een Green Key keurmerk Zilver.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Zijdeweg" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

6.2 Methodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Naast de inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen, kent het plan meerdere bestemmingen, waarvan er twee dubbelbestemmingen zijn.

6.3 Verbeelding

De verbeelding is digitaal volgens IMRO- codering en is juridisch bindend. De verbeelding is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven.

6.4 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan opgenomen regels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit 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 geïnterpreteerd moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna wordt een artikelsgewijze toelichting gegeven.

Horeca- 1

De bestemming Horeca - 1 is primair opgenomen voor HDW. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestaande rechten welke gelden op basis van het thans geldende bestemmingsplan. Op basis van deze bestemming zijn naast hotelfuncties ook diverse ander horecafuncties mogelijk, zoals een motel of pension, café, restaurant, koffie- en theehuis, zalenverhuur/ zalencentrum dan wel een combinatie van deze bedrijven.

Maatschappelijk – Dierenopvangcentrum

De bestemming Maatschappelijk – Dierenopvangcentrum is opgenomen voor het complex van de Stichting Nationale Dierenzorg. Binnen deze bestemming zijn de primaire taken van Dierenzorg mogelijk gemaakt voor de verzorging en opvang van dieren, waaronder gebruik als dierenpension, -

asiel en –ambulance. De monumentale boerderij heeft een beschermende regeling gekregen en is specifiek aangeduid. Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen gelegen op het complex, deze zijn tevens aangeduid.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige watergangen.

Dubbelbestemming Leiding – Water

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied aanwezige watertransportleiding. Voor de onderliggende bestemming geldt hetgeen bij de betreffende bestemmingsbepalingen aan de orde is gekomen. Bouwen ten behoeve van die onderliggende functies is alleen toegestaan indien de belangen van de waterleiding zich daar niet tegen verzetten.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied te waarborgen. Deze bestemming is opgenomen om het beschermd dorpsgezicht te 'visualiseren'. Het gebied is van nationaal cultuurhistorisch belang.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de bescherming van belangrijke archeologische waarden in het plangebied te waarborgen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. Het gaat om de volgende regels:

Anti-dubbeltelregel

In deze regel 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 een omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven dat onder een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik voor het opslaan van onbruikbare (of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken) voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behalve voor zover dat nodig is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden. Tevens is opslag, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen aangemerkt als strijdig gebruik. Het gebruik voor seksinrichtingen en bewoning van bijgebouwen is ook strijdig. Een algemene mogelijkheid voor burgemeester en wethouders tot afwijking hiervan ondervangt eventuele situaties waarin strikte toepassing van de regeling ertoe zou leiden dat het meest doelmatige gebruik van gebouwen en/of gronden niet mogelijk zou zijn.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen (kunnen) gelden. Belangrijk punt hierin is de bepaling dat ondergeschikte bouwdelen, zoals uitbouwen, balkons en overstekende daken, niet worden meegerekend bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen. De overschrijding van de bouw- casu quo de bestemmingsgrenzen mag daarbij niet meer dan 1 meter bedragen. Met deze bepaling is het mogelijk om het in het stedenbouwkundige plan omschreven wisselende gevelbeeld mede te realiseren.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen, waarin nog een aantal algemene afwijkingsregels is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen, bij een omgevingsvergunning, beperkte afwijkingen van

het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

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.

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

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt een particuliere ontwikkeling mogelijk gemaakt. De ontwikkeling zorgt voor de gemeente Wassenaar niet voor financiële risico's. De gemeente Wassenaar is dan ook niet risicodragend. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten inzake de afwikkeling van de plankosten en eventuele planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro is derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Wettelijk vooroverleg

Tijdens het wettelijk verplichte vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) is overleg gevoerd met belanghebbende bestuursorganen (Provincie, RCE, Hoogheemraadschap, Rijkswaterstaat).

Tevens is overleg gevoerd met de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE). Partijen hebben al verkennend overleg gevoerd met de WCE, zodat tijdig in het proces gestuurd kan worden qua stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp en landschappelijke inpassing.

Gezien het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan en het feit dat het plangebied grenst aan een waardevol gebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied worden betrokkenen in de directe omgeving geïnformeerd. Ook is het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. Er zijn geen reacties ontvangen.

7.3 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. voldoende bekendheid met het bestemmingsplan:
Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingsmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is in het gehele plangebied huis aan huis kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd in het kader van de inspraak, is de verdere bestemmingsplanprocedure aangegeven en gemeld waar op de gemeentelijke website het bestemmingsplan te vinden is.
2. draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan:
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt in de handhaafbaarheid echter wel ten goede.
3. en realistische en inzichtelijke regeling:
Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend en inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.
4. een actief gemeentelijk handhavingsbeleid:
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen

worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

Voor deze controle en handhaving is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

De instrumenten

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen voor een omgevingsvergunning en verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en vervolgens bij de controle van verleende omgevingsvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). En overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag, wordt weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen wat er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de hiervoor genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwwaard.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd c.q. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van dit bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven. Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd digitaal te raadplegen. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.