

Gemeente Wassenaar
Bellesteijn

Ruimtelijke onderbouwing

Mei 2016

Kenmerk 0629-01-T08
Projectnummer 0629-01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Beleidskaders	2
3.	Beleidskaders	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal en gemeentelijk beleid	8
4.	Nader onderzoek	10
4.1.	Algemeen	10
4.2.	Bodem	10
4.3.	Archeologie	11
4.4.	Externe veiligheid	14
4.5.	Geluid	15
4.6.	Natuur	18
4.6.1.	Gebiedsbescherming	18
4.6.2.	Soortenbescherming	18
4.7.	Luchtkwaliteit	20
4.8.	Duurzaamheid	21
4.9.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
5.	Water	23
5.1.	Algemeen	23
5.2.	Aspecten water	23
5.3.	Overleg waterbeheerder	24
6.	Toekomstige situatie	25
6.1.	Algemeen	25
6.2.	Het plan Bellesteijn	26
6.3.	Parkeren	29
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
8.	Inhoudsopgave bijlagenmap	31

1. Inleiding

Op de locatie Bellesteijn, een perceel tussen de Van Bellelaan en de Prof. Molenaarlaan, stond voorheen een voormalig schoolgebouw. Dit schoolgebouw werd gebruikt door de voormalige Bellesteijnschool en Van Wassenaar Obdamschool. Al sinds 1993 werd het pand echter niet meer gebruikt voor onderwijs. Sinds die tijd zijn de gebouwen gebruikt voor accommodatie voor kinderopvang, jeugd- en jongerenwerk.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is van plan de voormalige schoollocatie te herontwikkelen. De toekomstige ontwikkeling betreft de bouw van 42 nieuwe woningen in twee woonblokken, waarvan 24 zorgeenheden.

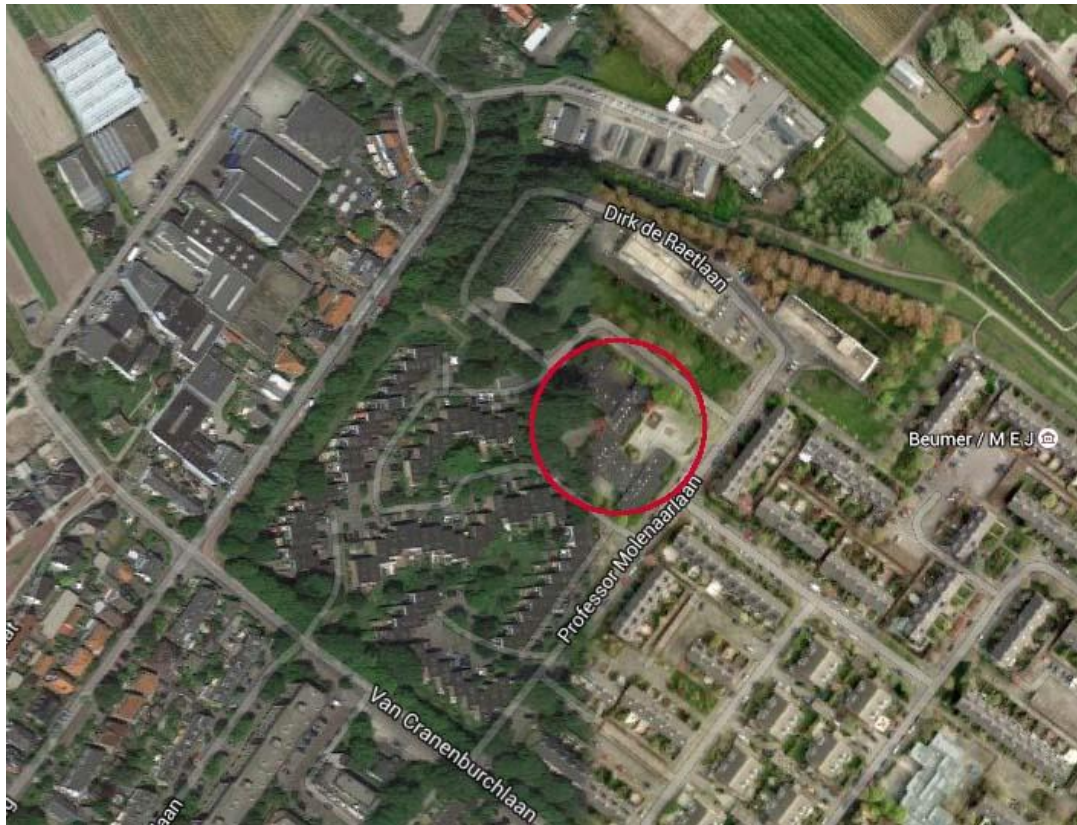
Het bestemmingsplan Hofcamp 2013 maakt de realisering van woningen op deze locatie niet mogelijk. Daarom wordt de procedure voor een projectafwijkingsbesluit doorlopen, waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Het voorliggende document is de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Bellesteijn ligt ingesloten tussen de Professor Molenaarlaan en de Van Bellelaan. Globaal gesproken ligt de locatie in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Wassenaar. Aan de noordzijde bevinden zich hogere woonflats, aan de oostzijde eengezinswoningen in een rechthoekig stratenpatroon en aan de westzijde zijn langs de Bellelaan woningen in een grillig stratenpatroon gesitueerd. Tussen deze woningen, de planlocatie en de woonflats zijn groenvoorzieningen in ruime mate aanwezig.

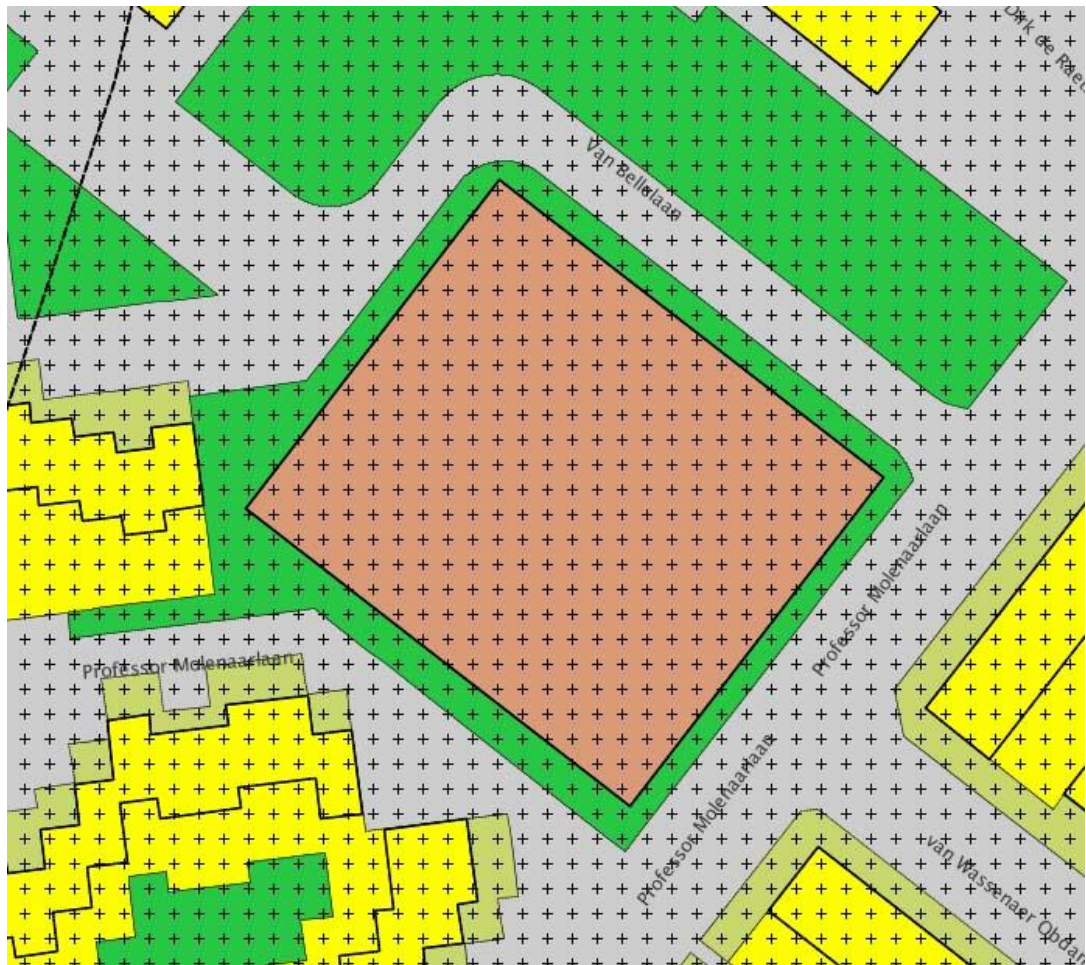
Afbeelding 1: De locatie Bellesteijn.



2.2. Beleidskaders

De gemeenteraad van Wassenaar heeft op 10 juni 2013 het bestemmingsplan "Hofcamp 2013" vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie Bellesteijn de bestemming Maatschappelijk. Dat betekent dat maatschappelijke functies van levensbeschouwelijke aard (religie), sociaal-medische (artsen en therapeuten), sociaal (huisvesting sociale werkvoorziening), sociaal-culturele (buurtcentra), educatieve en sociaal-educatieve aard (scholen, gymzalen en kinderopvang) zijn toegestaan. Daarnaast mogen bij de bestemming behorende tuinen, erven en

Afbeelding 2: Bestemmingsplan Hofcamp 2013.



3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

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

Schematisch is dat aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Ad a: Regionale behoefte

Stap 1 van de ladder van duurzame verstedelijking is het aantonen dat het plan aansluit op de regionale behoefte. Het plan bevat 18 sociale appartementen en 24 zorgeenheden.

Sociale woningbouw

Enerzijds is het project ontwikkeld binnen regionale woningbouwafspraken (zie daarvoor paragraaf 3.3) en past het project binnen het gemeentelijk uitgangspunt dat van nieuwe woningbouwprojecten gemiddeld 30% van de woningen sociaal moet zijn. Niet bij elk project is sociale woningbouw mogelijk. Om toch aan een gemiddelde van 30% te komen zijn daarom ook locaties nodig waar meer dan 30% sociaal wordt gebouwd. Omdat een woningbouwvereniging dit project ontwikkelt wordt hier 100% sociaal gebouwd.

Anderzijds heeft voor wat betreft de sociale woningbouw de Provincie Zuid-Holland per brief (d.d. 2 december 2015) aangegeven dat de vraag naar sociale woningen enorm is toegenomen. In Zuid-Holland is sprake van een extra behoefte van enkele tienduizenden extra woningen t.o.v. de vigerende prognoses uit 2013, die de basis vormden voor de actuele regionale woonvisies. Dit is een behoefte aan een specifiek segment van goedkope woonruimtes voor kleine huishoudens, vooral in de stedelijke regio's. Door middel van de onderstaande onderbouwing is deze toename in de behoefte verder gekwantificeerd.

Zuid-Holland telde per 1-1-2015 3.600.011 inwoners. Dat waren er ca. 9.000 méér dan BP2013 had voorspeld. Vanaf de startdatum gerekend (2012) zouden er, volgens BP2013, tot 2015 ruim 38.500 inwoners bijkomen. Dat zijn er dus ca. 47.500 geworden. Voor het jaar 2015 berekende BP2013 een bevolkingsgroei voor onze provincie van 15.600 personen. Tot en met 1 oktober 2015 zijn er al 14.100 mensen bij gekomen. Het verschil tussen BP2013 en de werkelijkheid zal waarschijnlijk verder toenemen.

De jongste Primos-prognose, Primos 2015, berekent voor Zuid-Holland een hogere groei van de Gewenste Woningvoorraad tussen 2015 en 2020: 9.600 woningen méér dan Primos 2013. Na 2020 neemt het effect weer wat af, door een aangenomen hogere remigratie en gewijzigde veronderstellingen over o.a. huishoudensvorming.

Periode:	Primos 2013	Primos 2015	Pri15- Pri13
2015/19	72.245	81.859	9.614
2020/24	60.122	59.226	-896
2025/29	50.689	47.740	-2.949
2030/39	66.188	57.139	-9.049

Gewenste groei van de woningvoorraad in Zuid-Holland volgens Primos 2013 en Primos 2015.

Gezien de verhouding eengezinswoningen en appartementen in Wassenaar en de mogelijkheden die het kan bieden voor (doorstroming van) doelgroepen zoals ouderen en jongeren is gekozen voor appartementen en zorg in plaats van eengezinswoningen.

Zorgwoningen

Vanuit de overheid wordt gestimuleerd dat zorg in de wijk georganiseerd wordt. Zeker voor mensen die dementerend zijn is het van belang dat ze binnen hun eigen sociale omgeving verzorgd en verpleegd kunnen worden. In de omgeving van de locatie Bellesteijn zijn er op dit moment geen intramurale voorzieningen waar deze doelgroep verzorgd kan worden.

De ontwikkeling van het aantal dementerenden in Wassenaar is in kaart gebracht door de Stichting Transmurale Zorg. Deze laat zien dat het aantal dementerenden vanaf 2010 tot 2030 zal oplopen van 688 naar 979. Dat is een toename van 45%. Dit impliceert dat er vanaf 2020, 300 plaatsen beschikbaar moeten zijn alleen voor dementerenden. De huidige capaciteit laat zien dat er op dit moment 213 plaatsen aanwezig zijn voor zowel dementerenden als mensen die somatische ondersteuning behoeven.

Gezien de 24 uren zorg en de daarbij behorende personeelsbezetting is het noodzakelijk minimaal 24 zorgplekken te creëren ten einde een verantwoorde exploitatie te kunnen garanderen.

Ad b: Binnen bestaand stedelijk gebied

Stap 2 van de ladder van duurzame verstedelijking is het beantwoorden of de regionale behoefte opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende bouwplan wordt volledig gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee zijn de benodigde stappen van de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

Conclusie

Het project wordt ontwikkeld binnen regionale woningbouwafspraken (zie daarvoor paragraaf 3.3) en de behoefte aan de sociale- en zorgappartementen is aangetoond. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied door gebruik te maken van gronden die in het verleden ook reeds bebouwd waren. Ook wordt het plan ontwikkeld met inachtneming van de waarden van de omgeving. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR heeft geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur en de kust. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 9 juli 2014, biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

Verordening ruimte

De Verordening Ruimte is gelijktijdig met de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. In artikel 2.1.1 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Bellesteijn betreft een herontwikkeling binnen bestaand dorpsgebied. Formeel gesproken is er echter sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw. De woningbouwtaakstelling van Bellesteijn past binnen de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3) en derhalve binnen het provinciale beleid. Verwezen wordt naar het regionale beleid en de reactie van de provincie op het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Verstedelijkingsafspraken

De regio Haaglanden (inmiddels opgeheven) formuleerde samen met het Rijk de verstedelijkingsambities: de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020. Dit zijn afspraken over de woningbouw in de Zuidvleugel. De afspraken komen overeen met de ambities van het Regionaal Structuurplan en de regionale Woonvisie. Belangrijke onderdelen zijn de ambitie voor binnenstedelijk bouwen en het opstellen van een woonmilieubalans om de kwalitatieve vraag en aanbod naar woonmilieus meer in evenwicht te brengen.

Woningmarktmonitor 2014

In de laatst gepubliceerde woningbouwmonitor (vastgesteld 9 juli 2014) schetst het Stadsgewest Haaglanden, op basis van gemeentelijke opgave, relevante ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en wordt ingegaan op de productie en planning in kwantitatieve en kwalitatieve zin van nieuwbouw koop- en huurwoningen in de regio Haaglanden. Onderstaande tabel geeft de geplande woningbouwproductie voor de jaren 2014 t/m 2019. Voor de aangegeven Wassenaarse productie geldt dat de locatie Bellesteijn is opgenomen in het programma voor 2016 (start bouw).

De provincie is in januari 2014 akkoord gegaan met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma. Dit regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks met de provincie afgestemd.

Afbeelding 4: Regionale woningbouwprogrammering (kwantitatief).

Totaal programma	Gemiddelde 2004-2009	Productie 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal 14-19
Delft ¹⁾	340	95	1.013	1.654	1.357	1.220	741	892	6.877
Den Haag ²⁾	2.580	1.958	958	1.329	1.901	502	771	569	6.030
Leidschendam-Voorburg	200	162	89	288	66	107	50	70	670
Midden-Delfland	125	120	139	319	160	109	98	26	851
Pijnacker-Nootdorp	730	243	229	375	301	384	272	281	1.842
Rijswijk	95	73	262	558	437	671	522	342	2.792
Wassenaar	90	57	88	44	70	14	48	0	283
Westland	545	276	382	250	466	80	261	330	1.769
Zoetermeer	900	265	208	132	687	551	557	558	2.693
Haaglanden	5.605	3.249	3.365	4.949	5.445	3.638	3.312	3.068	23.777

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van een ruimtelijk plan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de mogelijk gemaakte ontwikkeling, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Sinds enige jaren zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn *uitgesloten*: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn *niet uitgesloten*: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

4.2. Bodem

Bodem/grondwater

Teneinde de toestand van de bodem te kunnen bepalen is in opdracht van Woningbouwvereniging St. Willibrordus een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd ter plaatse van de Van Bellelaan 1 / Prof. Molenaarlaan 73 te Wassenaar. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingswijziging.

¹ Terrascan B.V., Verkennend bodemonderzoek 'Van Bellelaan 1 / Prof. Molenaarlaan 73 te Wassenaar', juni 2015

Het doel van het onderzoek is een representatieve indicatie van de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de boven- en ondergrond en het ondiepe grondwater van het terrein, in samenhang met eventuele vroegere en huidige activiteiten op en rond het terrein.

De locatie betreft een braakliggend perceel met een oppervlakte van ca. 4.800 m². De bodem van de locatie is thans geheel onverhard. In het verleden waren op het perceel twee schoolgebouwen en enkele speelplekken gesitueerd.

De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- In de bodem is zintuiglijk schoon siltig zand aangetroffen tot de einddieptes van de boringen. Op het westelijk deel van de locatie is een brandplaats aangetroffen en was het maaiveld bedekt met een laag houtskool met een dikte van ca. 5 cm.
- In de bovengrond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond door kwik en/of PAK.
- In de ondergrond heeft geen van de onderzochte potentieel milieuschadelijke stoffen de achtergrondwaarde overschreden.

In het grondwater heeft geen van de onderzochte milieuschadelijke stoffen de streefwaarde overschreden. Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de locatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

4.3. Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. Vervolgens is in 1998 het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

In de "Nota archeologie herijking 2013" van de gemeente Wassenaar is het gebied aangegeven als "Gebied van archeologische waarde of hoge archeologische verwachting". De vertaling van de nota vindt plaats in een bestemmingsplan waarin het cultureel erfgoed wordt beschermd.



Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) bevindt het plangebied zich in een zone met een hoge trefkans. Op de provinciale waardenkaart heeft het plangebied een middel-hoge tot hoge trefkans op het aantreffen van archeologie. Overige erfgoedlijnen zijn niet

gemeente Wassenaar- ruimtelijke onderbouwing locatie Bellesteijn

aanwezig in het plangebied. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid heeft het plan een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten.

In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd worden aangetroffen. Deze verwachting hangt samen met de mogelijke ligging op een strandwal. In de omgeving zijn enkele waarnemingen bekend met resten uit de Vroege Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. De bodem onder de voormalige bebouwing is waarschijnlijk tot 1 m –MV verstoord. Echter archeologische resten kunnen afhankelijk van de bodemopbouw ook nog dieper dan 1 m –MV verwacht worden. Omdat de exacte bodemopbouw onbekend is, is het onduidelijk op welke diepte archeologische resten verwacht kunnen worden.

Gelet hierop is een booronderzoek³ uitgevoerd met als doel om enerzijds de opbouw van de bodem vast te stellen en anderzijds de mate en diepte van verstoring bepalen. Het veldwerk betreft een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennend en karterend booronderzoek.

De bodem in het plangebied is zoals conform het bureauonderzoek ook verwacht werd, tot op grote diepte verstoord door de bouw en sloop van de oude bebouwing en mogelijk ook door bollenteelt gerelateerde activiteiten (driesteek delven) en het dempen van sloten. De oorspronkelijke bodemopbouw is daardoor niet meer intact.

In één boring is een fragment roodbakkerd handgevormd middeleeuws aardewerk aangetroffen en in een andere boring een fragment roodgeglazuurd aardewerk uit de Nieuwe tijd. Deze indicatoren zijn in een pakket verstoorde grond aangetroffen op een diepte van 0,8 – 1,34 m –NAP (120-150 cm – MV). Gelet op de verstoorde context waarin deze indicatoren zijn aangetroffen, de diepe bodemverstoring binnen het gehele plangebied en het ontbreken van aanwijzingen voor een archeologische vindplaats, dient de hoge verwachting te worden bijgesteld naar laag.

Op basis van de resultaten van het veldwerk wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. De bodem is dieper verstoord dan het niveau waarbinnen eventuele archeologische resten verwacht werden (0,4 m – 1m –NAP) en er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten in onverstoorde context. Dit betreft een selectieadvies. De gemeente dient altijd eerst een selectiebesluit te nemen voor de aanvang van eventuele werkzaamheden.

Wanneer tijdens het uitvoeren van bodemingrepen in het plangebied onverhoopt toch archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, is men wettelijk verplicht hiervan direct melding te doen bij het bevoegd gezag, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg.

³ Buro de Brug, IVO-O Verkennend en karterend booronderzoek Van Bellelaan 1 Wassenaar, B15-241, Concept V1, 15 september 2015

4.4. Externe veiligheid

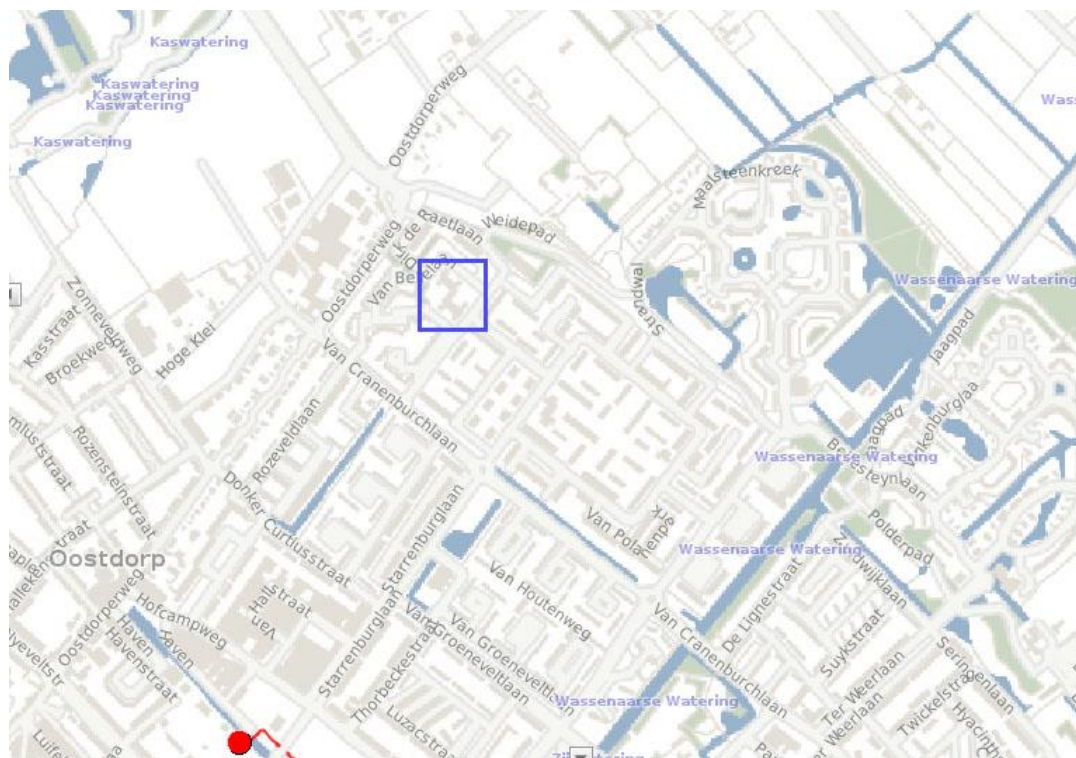
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde object met een mogelijk veiligheidsrisico is het gasontvangststation Gasunie (aangeduid met rode stip in onderstaande afbeelding.) aan de Johan de Wittstraat 47 dat op een afstand van 700 meter van het plangebied is gesitueerd. Bovendien ligt ter plaatse een hogedruk aardgasleiding van 40 bar. Deze risicobron is evenmin relevant voor de locatie Bellesteijn. Het invloedsgebied van de aardgasleiding valt namelijk ver buiten de locatie. In het kader van het bestemmingsplan Hofcamp is een berekening gemaakt. Bij alle bronnen (dus ook de aardgastransportleiding) is toen geconcludeerd dat er geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour liggen.

Afbeelding 6: Risicokaart.



4.5. Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer.

Industrie

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Spoorweglawaaai

Op grond van de wet Geluidhinder hebben spoorwegen een zone. De zone is het akoestisch onderzoeksgebied. Volgens artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder heeft de grootst mogelijke zone een breedte van 1200 meter. Binnen 1200 meter van het plangebied is er echter geen spoorweg aanwezig. Geconcludeerd kan dan ook worden dat spoorweglawaaai geen beperking vormt voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Bellesteijn.

Wegverkeer

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De maximum snelheid op de Professor Molenaarlaan en de Bellelaan bedraagt 30 km/uur. De dichtst bij het plangebied gesitueerde doorgaande weg is de Oostdorperweg. Voor de Oostdorperweg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Het is een doorgaande weg, waarop zich voornamelijk personenverkeer bevindt. De verkeersintensiteit bedroeg in december 2012 circa 5.515 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Uitgaande van een autonome groei 1% van de verkeersintensiteit leidt dat tot 6.232 motorvoertuigen per etmaal in 2025. Het wegdek bestaat uit asfalt.

Afbeelding 7: Resultaten akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	399	159	27
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	37	12	4
Zware vrachtwagens per uur	3	1	1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	100
Hoogte van waarnemer	10
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.50
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	50.692
Berekende geluidniveau in Lden :	50.695
Berekende geluidniveau in Lnight :	40.279

Op basis van Standaard Rekenmethode 1 (SRM1) is een zogenaamde vrij veld contour berekend. Aangezien in werkelijkheid afschermende bebouwing tussen de Oostdorperweg en de planlocatie staat zal het geluid op de gevels in werkelijkheid lager zijn. Bovenstaande afbeelding toont de invoergegevens en de uitkomst. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek) wordt als gevolg van het verkeer op de Oostdorperweg niet overschreden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt als eis dat alle woningen een maximale binnenwaarde hebben van 33 dB. De omliggende wegenstructuur (Professor Molenaarlaan, Bellelaan en Dirk de Raetlaan) heeft uitsluitend een functie voor het bestemmingsverkeer. De intensiteiten zijn daarom erg laag. Uitgangspunt voor de berekening van de binnenwaarde is de gecumuleerde gevelbelasting en de karakteristieke geluidwering van de gevelconstructie. Aangezien de locatie Bellesteijn midden in een 30 km/uur gebied is gesitueerd mag worden aangenomen dat de gevels van de woningen een geluidbelasting hebben die niet hoger is dan 53 dB. Gelet op de vereiste minimale karakteristieke geluidwering van de gevels volgens het Bouwbesluit (>20 dB) mag worden verwacht dat de binnenwaarde ruimschoots voldoet aan de eis van 33 dB.

Afbeelding 8: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (rood) en EHS (groen).



4.6. Natuur

4.6.1. Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief grote afstand (ruim 1 km) van het Natura2000-gebied "Meyendel en Berkheide", alsmede op afstand van de EHS.

Aangezien het beschermde natuurgebied Meyendel en Berkheide op ruim 1 km afstand is gesitueerd, mag worden verwacht dat er geen significante gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied. De afstand tot de EHS is ongeveer 500 meter. Tussen de planlocatie en de EHS bevindt zich stedelijk gebied. Aangezien de 42 wooneenheden en kleinere verkeersgeneratie hebben dan de voormalige scholen zal er geen negatief gevolg zijn voor de EHS.

4.6.2. Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ten behoeve van het project is een ecologisch onderzoek⁴ verricht. Het plangebied ligt in de wijk Zijlwatering en haven, een naoorlogse uitbreidingswijk aan de noordzijde van Wassenaar. De bouwlocatie ligt op een oude strandwal, die ter plekke tot aan 1970 als akker en moestuin is gebruikt. Het oorspronkelijk bodemmateriaal bestaat uit matig fijn zand met een dikke humushoudende bovengrond (enkeerdgrond). De oorspronkelijke bouwvoor is echter doorgespit en aangevuld met zand bij het bouwrijp maken en de inrichting van de buitenruimte van de oorspronkelijke school. Het straatniveau ligt nu op 0,8 m NAP. Het maaiveld van het perceel zelf ligt sinds de sloop ongeveer 40 cm lager.

De binnenruimte is begroeid met een kruidachtige vegetatie, die kort geleden is ingezaaid. Deze is soortenrijk (> 25 soorten) en bestaat uit in- en uitheemse soorten. De singelbeplanting rondom ligt iets hoger en bestaat uit een breed assortiment van sierheesters en bomen. De grootste hiervan zijn Canadese populier (2 exemplaren) en Hollandse iep (5 exemplaren). In en aan de randen van de beplanting komen veel zoomplanten voor.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied weinig natuurwaarde heeft. Alleen de singelbeplanting is standplaats van een representatief ontwikkelde zoomvegetatie en heeft enige ecologische functie als nestplek van Fitis, Heggenmus, Merel, Tuinfluiter en waarschijnlijk ook als geleiding voor foeragerende vleermuizen (geen vaste vliegroute). Er zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van (categorie 2 en 3) beschermde soorten of jaarrond (categorie 1-4) beschermde nesten vastgesteld.

⁴ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 21 mei 2015.

De nieuwbouw van de twee appartementencomplexen, splitsing en de herinrichting van de buitenruimte (inclusief weghalen beplanting) hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen.

Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als aan onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

- De beplanting (bomen en heesters) wordt buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) verwijderd.

Verder wordt aanbevolen:

- de grotere bomen zoveel mogelijk te sparen;
- inheemse soorten terug te planten (zie hierboven);
- terughoudend te zijn met buitenverlichting, buitenlampen zo laag mogelijk op te hangen en/of
- uitstralend licht naar boven af te schermen.

4.7. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

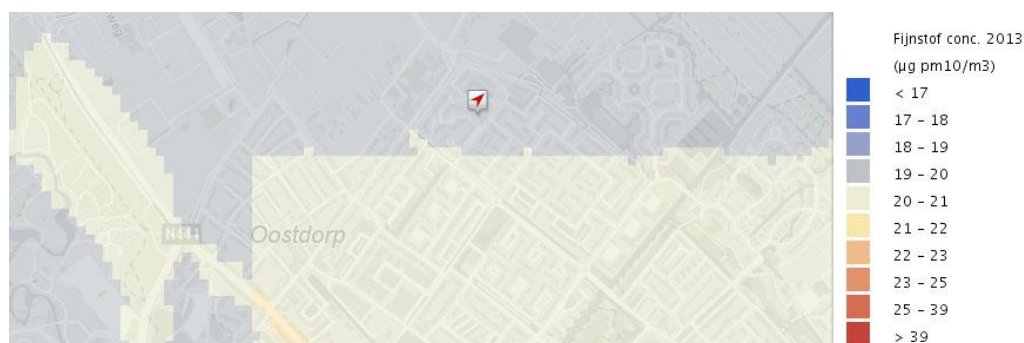
De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 42 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

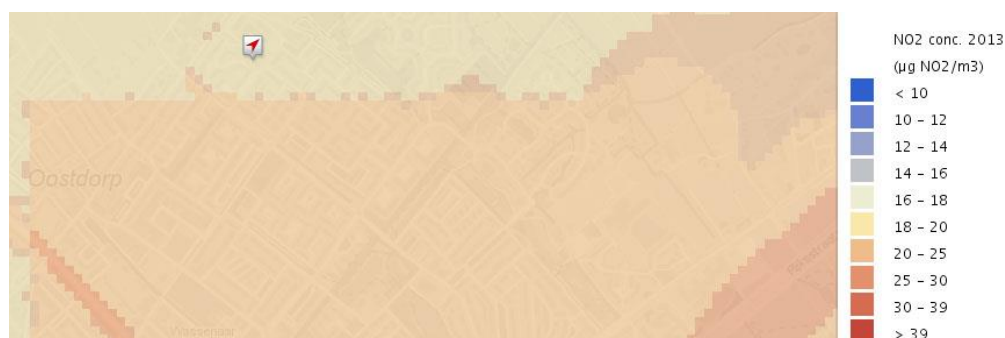
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Voor de maatgevende stoffen fijnstof en stikstofdioxide gelden maximale wettelijke concentraties van respectievelijk $31,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving kan worden afgeleid dat in 2013 zowel de concentraties fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) voldoen aan de normen van de luchtkwaliteit. Voor fijnstof bedroeg de concentratie $19\text{--}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor stikstofdioxide bedroeg deze $16\text{--}18 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten fijn stof en NO_2 . Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de locatie.

Afbeelding 9: Concentratie PM_{10} in 2013.



Afbeelding 10: Concentratie NO_2 in 2013.



4.8. Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid hebben gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt over de GPR-score van de ontwikkeling. GPR Gebouw is een hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. Voor dit project is de volgende GPR-score afgesproken: Energie 8.0, Milieu 7.0, Gezondheid 7.6, Gebruikskwaliteit 7.6, Toekomstwaarde 7.7.

Deze score is ruim boven de normen uit het Bouwbesluit en daardoor kan worden geconcludeerd dat extra aandacht aan duurzaamheid wordt gegeven (speerpuntbeleid Wassenaar).

4.9. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Water

5.1. Algemeen

In de toelichting van een ruimtelijk plan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het ruimtelijk plan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de wateraspecten binnen het plangebied.

5.2. Aspecten water

Berging

Het watersysteem van Hofcamp moet een bui die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatverandering, kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld (NBW-normering). In het verleden hebben zich in het plangebied geen echte problemen voorgedaan als gevolg van hoge waterstanden van het oppervlaktewater. De verwachting is daarom dat het watersysteem voldoet aan de NBW-normering.

Riolering

Hofcamp heeft voor het overgrote deel een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. In Hofcamp is daarom een vijftal bergbezinkbassins aangelegd. Deze bergbezinkbassins passen in de kwantiteitstrits van Rijnland.

In de directe toekomst wordt geen substantiële toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie in Hofcamp voorzien. Op locaties waar functiewijzigingen denkbaar zijn is bestaand al sprake van overwegend verhard oppervlakte. Dit is ook het geval bij de

locatie Bellesteijn. Bij een toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken) is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur het toetsingskader. Indien verhard oppervlak wordt toegevoegd is compensatie vereist. Compenserende maatregelen zijn dan noodzakelijk in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding. Mogelijkheid is ook om in die situaties te kiezen voor afkoppelen van neerslagwater waarbij het neerslagwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Situatie plangebied nu en in de toekomst

In de oude situatie was het gehele plangebied (van het voormalige schoolterrein) verhard. In de nieuwe situatie blijft een deel van dat gebied onverhard (tuinen, erven en groenvoorzieningen). Dat betekent dat in het kader van deze ontwikkeling geen compensatie van oppervlaktewater nodig is. Tijdens de uitvoering wordt onderzocht of infiltratie van regenwater mogelijk is.

5.3. Overleg waterbeheerder

De op de locatie Bellesteijn mogelijk gemaakte woningen passen binnen de afspraken die met het Hoogheemraadschap van Rijnland over ontwikkelingen binnen Hofcamp in het kader van het betreffende bestemmingsplan zijn gemaakt.

6. Toekomstige situatie

6.1. Algemeen

De gemeenteraad van Wassenaar heeft reeds in juni 2003 aangegeven dat het schoolterrein als inbreidingslocatie kon worden ontwikkeld. In het raadsprogramma 2013-2014 is vervolgens het volgende weergegeven:

'De beperkte mogelijkheden voor woningbouw die er in Wassenaar zijn, willen we bij voorkeur benutten voor de doelgroepen starters en ouderen, daarbij rekening houdend met het dorpse karakter. Waar hoogbouw (meer dan drie verdiepingen) aan de orde komt houden wij rekening met goede inpassing in de omgeving.'

Tijdens de commissievergadering Ruimte en Economie op 30 september 2013, heeft de commissie aangegeven dat op deze locatie in de basis drie bouwlagen worden toegestaan en er ruimte is voor een accent van vier bouwlagen aan de kant van de flats aan de Dirk de Raetlaan. Voor de locatie Bellesteijn is door de gemeente Wassenaar een startnotitie opgesteld. In de startnotitie is aangegeven dat rekening houdend met de politieke besluitvorming de volgende kaders worden gesteld:

- analyseren en meewegen van de zienswijzen van de omwonenden;
- uitwerken extra eisen Duurzaam bouwen en levensloopbestendig bouwen;
- op de locatie voldoen aan de landelijke parkeerrichtlijnen van het CROW;
- realiseren sociale woningbouw in de huursector en sociaal-maatschappelijke functies;
- de doelgroepen voor de sociale woningbouw zijn starters en ouderen;
- bebouwing en inrichting openbare ruimte en groen is afgestemd op de omgeving;
- door een onafhankelijke deskundige zal een marktconforme grondprijs worden berekend voor het realiseren van het beoogde programma zoals verwoord in het gemeentelijke Grondbeleid;
- de grenzen van de ontwikkellocatie worden beperkt tot de maatschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan Hofcamp 2013. De naastgelegen groenstroken aan de noordzijde van het plangebied (de Van Bellelaan) en de oostzijde van het plangebied (Professor Molenaarlaan) mogen daarnaast gebruikt worden voor parkeervoorzieningen mits deze groen zijn ingepakt;
- het bouwvlak zoals die in het geldende bestemmingsplan staat mag worden benut inclusief het voormalige speelterrein, maar met inachtneming van de volgende regels:
 - een maximum bebouwingspercentage van 60%;
 - de nieuwbouw moet minimaal 10 meter van aangrenzende gebouwen af staan;
 - de nieuwbouw moet achter de doorgetrokken voorgevelrooilijn (westkant) gebouwd worden;
 - binnen 20 meter van bestaande bebouwing moet de 3e bouwlaag terugliggend zijn (ten opzichte van de eerste en tweede bouwlaag) of een kapvorm hebben;
 - om te voorkomen dat er lange aaneengesloten appartementenblokken kunnen ontstaan, mag een gevel van een dergelijk blok niet langer zijn dan 25 meter;
 - de bebouwing mag maximaal drie lagen hebben, maar er is ruimte voor een accent van vier bouwlagen aan de kant van de flats aan de Dirk de Raetlaan.

6.2. Het plan Bellesteijn

De vervanging van het bestaande schoolcomplex door woningbouw biedt op deze noordelijke Wassenaarse plek niet alleen de mogelijkheid voor een hoogwaardige toevoeging aan het Wassenaarse woningareaal maar vooral ook een kans om de bestaande kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee de wijk als geheel een positieve impuls te geven. De stedenbouwkundige opgave is daarom door woningbouwvereniging St. Willibrordus gedefinieerd als: het integraal ontwerpen en op elkaar afstemmen van bouwmassa en openbare ruimte.

Rekening houdend met de vastgestelde randvoorwaarden is door ONX architecten een plan opgesteld. Dit plan voorziet in totaal in 42 wooneenheden, verdeeld over twee woonblokken. In het zuidelijke woonblok worden 18 appartementen gerealiseerd in 3 lagen. Het tweede woonblok bevat 24 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen zoals gezamenlijke woonkamers, keukens en dergelijke. Dit woonblok zal bestaan uit 4 bouwlagen.

Afbeelding 11: Vogelvlucht.



Ruimtelijke inpassing

Het plangebied is omgeven door twee flats van 7 lagen hoog aan de Dirk de Raetlaan, eengezinswoningen aan de Professor Molenaarlaan van twee lagen met een kap en eengezinswoningen aan de Professor Molenaarlaan en Van Bellelaan van twee lagen zonder kap. Voor deze woningen zonder kap is in het geldende bestemmingsplan "Hofcamp 2013" een maximum goothoogte van 6,5 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Hierdoor is een kap op deze woningen mogelijk. Er is daarnaast in het verleden een vergunning

afgegeven voor een terugliggende derde bouwlaag voor één van deze woningen. Dit creëert een precedent voor de overige woningen in dit gebied, waardoor er, planologisch gezien, rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid dat een terugliggende derde bouwlaag op al deze woningen gerealiseerd kan worden.

Het zuidelijk gelegen nieuwe woonblok is deels één en deels drie lagen hoog (9,3 meter) en is hiermee één laag hoger dan de tweelaagse woningen aan de Professor Molenaarlaan. Het meer noordelijk gelegen woonblok is vier lagen hoog. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang van de omliggende eensgezinswoningen naar de woonflats aan de Dirk de Raetlaan. De schaa sprong van twee naar zevenlaagse bebouwing die nu aanwezig is wordt daardoor verzacht en gemaskeerd.

De situering van de woonblokken op het terrein is zodanig dat de zichtlijnen vanuit de tweelaagse woningen aan de Professor Molenaarlaan langs de woonblokken lopen. De nieuwe woonblokken zijn dus vanuit die bestaande woningen nauwelijks zichtbaar. Vanuit de nieuwe woningen is er daarnaast geen direct zicht op de achtertuinen van deze woningen. Dat komt, bij de tweelaagse woningen aan de Professor Molenaarlaan, door een combinatie van de afstand van dit zuidelijke bouwblok tot aan die woningen met de aanwezigheid van een gemetselde erfafscheiding van meer dan drie meter hoog en de daar aanwezige opgaande beplanting. De positionering van de bouwblokken is ook zodanig gekozen dat er vanuit de bouwblokken niet of nauwelijks zicht is op de achtertuinen van de woningen aan de Van Bellelaan. Naast een afstand van minimaal 30 meter worden deze tuinen ook afgeschermd door een omvangrijke groenvoorziening met diverse omvangrijke bomen.

De kortste afstand van de bouwblokken tot de woningen van twee lagen met een kap aan de Professor Molenaarlaan en de twee flats aan de Dirk de Raetlaan bedraagt respectievelijk 30, 42 en 49 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat de nieuwe bouwblokken geen noemenswaardige invloed hebben qua schaduwwerking en daglichttoetreding op deze woningen. Ook is het zuidelijke gelegen nieuwe bouwblok qua schaduwwerking gunstig gelegen ten opzichte van de tweelaagse woningen aan de Professor Molenaarlaan. Het bouwblok ligt namelijk ten noorden van deze woningen en eventuele schaduwwerking zal zich beperken tot het andere nieuwe woonblok.

Door de gemeenteraad zijn kaders gesteld voor de ontwikkeling van het gebied. De door de gemeenteraad gestelde kaders zijn in planologische zin niet rechtsgeldig (zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning dat wel is), maar zijn wel als uitgangspunt meegegeven bij de ontwikkeling van het plan. Het voldoen aan de kaders geeft geen "bouwrecht", maar aan de andere kant moet wel goed te motiveren zijn waarom een bouwplan, dat voldoet aan de meegegeven kaders, toch geen goedkeuring zou krijgen.

Het nieuwbouwplan bevat ten opzichte van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 37%. Dat is aanzienlijk lager dan het geldende bestemmingsplan

en het door de raad vastgestelde kader voor deze ontwikkeling toestaat, namelijk maximaal 60 % bebouwing.

De raad heeft als kader voor deze ontwikkeling onder andere meegegeven dat er ruimte was voor een accent van vier lagen hoog. Van het oppervlak dat bebouwd mag worden is in het huidige plan 21 % (ca 1/5 deel) in vier lagen uitgevoerd. Alhoewel dat bijna 50% van de geplande bebouwing is, is duidelijk dat hier, in relatie met de mogelijke bebouwing op het terrein, sprake is van een accent. Het ruimtelijk motief voor de vierlaagse bebouwing is de uit stedenbouwkundig oogpunt gewenste geleidelijke overgang van tweelaagse naar zevenlaagse bebouwing. Een lagere bebouwing zou tot een in ruimtelijk opzicht ongewenste schaa sprong in de bebouwing leiden.

Om te voorkomen dat er langgerekte aaneengesloten gevels ontstaan is door de raad meegegeven dat de gevellengte niet meer dan 25,00 m mag bedragen. Beide appartementengebouwen bestaan uit een hoofdvolume van maximaal 25,00 x 25,00 meter. Door een uitbouw (ca 4,00 m) op de begane grond van beide gebouwen en de architectonische oplossing van de balkons zijn enkele (delen van) gevels langer dan 25,00 meter. Door de geringe hoogte van de uitbouw alsmede door de geleiding en vormgeving van de gebouwen is er echter geen sprake van langgerekte aaneengesloten appartementenblokken.

De appartementenblokken worden afgedekt met een plat dak. Op deze wijze wordt aangesloten op de platte daken van de woningen ten noorden van de Professor Molenaarlaan en de flats aan de Dirk de Raetlaan.

Een ander door de raad gesteld kader is dat de grenzen van de ontwikkellocatie worden beperkt tot de maatschappelijke bestemming uit het bestemmingsplan Hofcamp 2013. De naastgelegen groenstroken aan de noordzijde van het plangebied (de Van Bellelaan) en de oostzijde van het plangebied (Prof. Molenaarlaan) mogen daarnaast gebruikt worden voor parkeervoorzieningen mits deze groen zijn ingepakt.

In overleg met omwonenden is ervoor gekozen om enkele langsparkerplaatsen aan de Professor Molenaarlaan (oostzijde van het plangebied) om te zetten in haaksparkeren om het aantal nieuwe parkeerplaatsen te intensiveren.

Tenslotte is in de nieuwbouw een speelvoorziening opgenomen gericht op met name kinderen van 3 tot 8 jaar. Aan dergelijke voorzieningen is namelijk een tekort in de wijk.

Conclusie

Door de zorgvuldige positionering in de omgeving en vormgeving van de nieuwe woonblokken is het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar.

6.3. Parkeren

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de startnotitie van het project is bepaald dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien en dat daarbij de CROW-richtlijnen dienen te worden toegepast. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS (gemeente op maat 2010) is de adressendichtheid in dit deel van Wassenaar (0103 Zijlwatering en haven) 2098, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "sterk stedelijk". De locatie ligt in de "rest van de bebouwde kom".

Volgens paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV 2012 kan voor de diverse woningtypen worden uitgegaan van het volgende maximum aantal parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. In de ASVV 2012 zijn geen kentallen opgenomen voor verzorgingstehuizen, daarom zijn de kentallen uit de ASVV 2004 aangehouden. Het kengetal voor verzorgingstehuizen bevat een aandeel van 60% voor bezoekers.

Woningtype	Kencijfers pp/won
Huur, etage, midden/goedkoop	1,7
Verzorgingstehuis (per wooneenheid)	0,7

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma voor Bellesteijn gekoppeld aan de (maximum) parkeerkencijfers. Er dienen derhalve 48 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Ten behoeve van bezoekers dienen er in totaal 16 parkeerplaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd.

Woningtype	Aantal	Benodigd aantal p.p. (maximum)
Huur, etage, midden/goedkoop	18	30,6 (afgerond 31)
Verzorgingstehuis	24	16,8 (afgerond 17)
Totaal		47,4 (afgerond 48)

Op het voormalige schoolterrein worden 20 parkeerplaatsen in een parkeerkoffer gerealiseerd. Aan de Van Bellelaan en de Prof. Molenaarlaan worden aanvullend op de bestaande (langs) parkeerplaatsen 28 extra parkeerplaatsen gerealiseerd door haaks parkeren. Het plan levert derhalve 48 nieuwe parkeerplaatsen, waarvan er in ieder geval 28 openbaar zullen zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen..

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vóór de besluitvorming door de gemeenteraad over de herontwikkeling van de locatie Bellesteijn heeft uitvoerig overleg met omwonenden plaatsgevonden. De inbreng van de omwonenden is door de raad vertaald in randvoorwaarden en uitgangspunten Deze zijn beschreven in de startnotitie (zie ook paragraaf 6.1 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Het nu voorliggende plan voor Bellesteijn is op 23 juli 2015 tijdens een voorlichtingsbijeenkomst aan de omwonenden en andere belangstellenden gepresenteerd. Op 29 augustus 2015 is het plan aan de gemeenteraad gepresenteerd in het bijzijn van omwonenden. De Buurtvereniging Groot Van Polanen (GVP) heeft in een e-mail aangegeven, dat zij zich voor wat betreft de bouwplannen voor de wooneenheden en het zorgcentrum positief zal opstellen.

In nader overleg met omwonenden zijn de 7 aan de groenzijde van de Van Bellelaan geplande nieuwe parkeerplaatsen verplaatst naar de bouwzijde van de van Bellelaan (1) en naar de Prof. Molenaarlaan (6)

8. Inhoudsopgave bijlagenmap

- Bijlage1 Bodemonderzoek
- Bijlage 2a Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 2b Verkennend en karterend archeologisch booronderzoek
- Bijlage 3 Ecologisch onderzoek