

Registratienummer: Z-13682-WS/V

Ontwerpbesluit

Burgemeester en Wethouders van Wassenaar;

Beschikkende op de op 9 mei 2014 ontvangen aanvraag van de heer J.W. van Reeuwijk, Buurtweg 133, 2244 BH Wassenaar, waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een dienstwoning met opslagruimte voor camping Duinhorst op het adres Buurtweg 135, Wassenaar;

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 en de 3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004, het Bouwbesluit 2012 en de Wassenaarse bouwverordening;

besluiten

De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen voor de volgende activiteiten:

- 1. Bouwen** (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor het bouwen van een dienstwoning met opslagruimte op het adres Buurtweg 135, Wassenaar.
- 2. Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 en de 3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004.

Ten behoeve van activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt het bouwplan van 11 februari 2015 tot en met 25 maart 2015 voor een ieder ter inzage gelegd.

Bijlagen

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlage 1 en 2 genoemde specifieke en algemene voorwaarden en/of voorschriften.

De meegezonden en als zodanig gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van deze beschikking.

Registratienummer: Z-13682-WS/V

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd volgens:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)

Informatie die nodig is

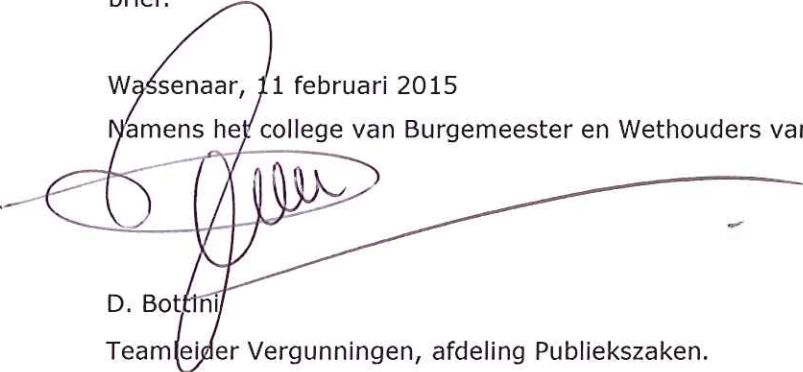
Wilt u beginnen met de werkzaamheden? Dan moet u uiterlijk drie weken voor de start ons een aantal stukken sturen. Deze stukken zijn genoemd in bijlage 1.

Leges

U betaalt leges voor onze behandeling van uw aanvraag. U ontvangt daarover afzonderlijk een brief.

Wassenaar, 11 februari 2015

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Wassenaar,



D. Bottini

Teamleider Vergunningen, afdeling Publiekszaken.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken na de dag dat dit besluit is verzonden aan degene die het bezwaarschrift heeft ingediend een beroepschrift sturen aan de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Algemene regel is dat een besluit meteen in werking treedt; het kan meteen worden uitgevoerd. Wilt u dat niet en heeft u een beroepschrift ingediend? Dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen.

Bijlage 1

Het bouwen van een bouwwerk (volgens artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo)

Overwegingen, voorwaarden en/of voorschriften behorende bij de onder 1 genoemde activiteit:

- **Bouwen** (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het bouwen van een dienstwoning met opslagruimte op het adres Buurtweg 135, Wassenaar.

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Welstand

De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 21 juli 2014 positief advies uitgebracht voor het bouwen van een dienstwoning met opslagruimte op het adres Buurtweg 135, Wassenaar.

Beoordeling verkennend bodemonderzoek

De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek is dat voor de nieuwbouwlocatie Buurtweg 135 vanuit milieu hygiënisch oogpunt er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Advies op grond van de Provinciale Milieuverordening

Op 5 augustus 2014 is het advies ontvangen van de Omgevingsdienst Haaglanden met kenmerk ODH-2014-00576050 (zie bijlage) waarin de voorschriften zijn opgenomen die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het advies inclusief voorwaarden maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Brandweer

Op 26 mei 2014 is het advies ontvangen van de brandweer. De volgende voorwaarde is van toepassing.

- Ingevolge artikel 2.67 en 2.68 zullen de rabat delen aan de buitenzijde en de niet-dragende binnen wanden en het houtskelet aan de binnenzijde ten minste aan brandklasse D moeten voldoen.

B. Ten behoeve van deze activiteit wordt ontheffing verleend:

De activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo) is onlosmakelijk verbonden met activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo). Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Voor de motivering van de planologische ontheffing verwijs ik u naar bijlage 2.

C. De volgende voorwaarden en voorschriften zijn van toepassing:

- 1- De dienstwoning en de (fietsen-)kelder worden gebouwd volgens de stukken behorende bij deze omgevingsvergunning, die als zodanig gewaarmerkt op de bouwplaats ter inzage beschikbaar zijn. Overigens dient te worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.
- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Wassenaarse Bouwverordening in acht genomen.
- 3- De vergunninghouder dient de volgende nodige aanvullende gegevens nog in als 'overige stukken na de vergunning' ter nadere goedkeuring voor de uitvoering:

Van de constructies en de funderingen:

De completering en nadere uitwerkingen van de statische berekeningen met onder meer nog de volgende gegevens:

- De completering van de gewichtsberekening met een overzicht van de maatgevende grondspanningen ten gevolge van de belastingen uit het gebouw bij een lagere grondwaterstand dan het aanlegniveau en uitgaande van de beddingsconstante volgens het 'Funderingsadvies' van Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau bij deze vergunning. Indien van toepassing: Met de nodige aanpassing van de wapening.
- De overige maatgevende statische berekeningen van alle constructiedelen in aanvulling op de (ontwerp-)berekening(en) bij deze vergunning.

De nadere uitwerkingen van de diverse constructiedelen in overzichts-, werk- en detailtekeningen; met technische plattegronden, aanzichten, doorsneden en de diverse (cruciale) aansluitdetails en bijbehorende (detail-)berekeningen. Dat betreft onder meer nog:

- De (completering van de) constructie-plattegronden van de diverse niveaus (funderingsplan, bgg, verdiepingen en dakplan) met de wapeningstekeningen.
- De overige wapeningstekeningen van de betonconstructies.
- Indien van toepassing bij de wapeningstekeningen: Met een nadere uitwerking van de EEM-berekeningen conform de indieningsvereisten. (Geadviseerd wordt om daarbij uit te gaan van de richtlijn 'uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen' van COBc juni 2010).
- Van de prefab-constructiedelen de overzichtstekeningen van de toe te passen elementtypen, werktekeningen, wapening en verankeringen, aansluitdetails,

bijbehorende berekeningen, specificaties en kwaliteitsverklaringen.

- De weergave van de metselwerk-, hout- en staalconstructies in de plattegronden met de details van de diverse constructieve verbindingen en aansluitingen inclusief de weergave van (de relevante delen van) de steunconstructies.
- De kapconstructies.
- De (overige) dragende wand- en gevelconstructies.
- De gevelconstructies met, in het bijzonder, de bevestiging van de steenstrips met de specificaties en de nodige onderbouwing, waaruit de (constructieve) geschiktheid blijkt gedurende de ontwerplevensduur (minimaal 50 jaar), d.m.v. een onafhankelijke getoetste kwaliteitsverklaring en een CE-keurmerk met toepassingsverklaring.
- De staalconstructies met de details van de diverse verbindingen en aansluitingen inclusief de weergave van (de relevante delen van) de steunconstructies.
- Indien van toepassing: De gegevens en specificaties, waaruit blijkt dat een 'dragende isolatielaag' onder de keldervloer/fundatieplaat (ook) voldoet aan de constructieve eisen. Bijvoorbeeld een erkende onafhankelijke kwaliteitsverklaring met de nodige specificaties van de mechanische eigenschappen in combinatie met de duurzaamheid met eventuele referenties.
- De nader gespecificeerde voorzieningen tegen corrosie ter bescherming van stalen constructieonderdelen op niet inspecteerbare plaatsen in corrosieve omstandigheden; binnen een gebied op minder dan 10 km uit de kust.
- De nader gespecificeerde voorzieningen voor de brandwerendheid van de constructies m.b.t. bezwijken bij brand en de instandhouding van het brandcompartiment met de scheidingen.

V.w.b. de bouwveiligheid; de invloed van de bouw(plaats) op de omgeving en de bouwplaatsinrichting:

De gegevens waaruit blijkt dat het risico van het bouwen voor de omgeving, qua veiligheid of (bouwkundige) schade en/of ernstige hinder, voldoende wordt beperkt.

De gegevens van de bestaande omgeving:

- Een inventarisatie van de (funderingen van de) bestaande bouwwerken, te beschermen bomen, taluds, perceelgrenzen, aanwezige kabels en leidingen en eventuele bodemverontreinigingen op en om de bouwlocatie.

Een geotechnisch onderzoeksrapportage met een 'bouwputadvies' en een 'bemalingsadvies' voor de uitgangspunten en hoofdopzet van de uitvoeringsplannen van de aannemer ter beperking van nadelige invloed van de uitvoeringswijze op de omgeving houdt onder meer in:

- De adviezen voor de opzet van de (tijdelijke) keerconstructies, bemaling en ontgravingen met de (constructieve) samenstelling; de eventuele stempelramen, gordingen en ankers e.d. met de bijbehorende specificaties, onderbouwingen,

berekeningen en tekeningen e.d. Met een omschrijving van de uitgangspunten, faseringen, uitvoeringswijze (bouwmethodeken) van de diverse werkzaamheden en het nodige hulpmaterieel voor de wijze en volgorde van inbrengen en uittrekken van de keerconstructies, de bemaling en de ontgravingen e.d.

- De nodige (extra controle-) maatregelen en voorzieningen voor de veiligheid, bescherming en instandhouding van de omgeving, waaronder een monitoringsplan (met o.a. schouwingen, peilbuizen en hoogteboutjes).

De uitvoeringsplannen van de aannemer voor de bemaling en de bouwput conform (goedgekeurde) geotechnische onderzoeksrapportages 'bouwputadvies' en 'bemalingsadvies' (nog in te dienen) bij deze omgevingsvergunning; via en met een goedkeuringsverklaring van de geotechnisch adviseur. Dat houdt onder meer nog in:

- De nodige grondwaterstandverlaging t.o.v. de hoogste grondwaterstand en N.A.P. met het seizoen, de duur van de bemaling en de gegevens van het debiet. (Hoeveel? Waarop? Wanneer?)
- De nodige ontgravingen en/of de keerconstructies, ingaand op en voldoende rekening houdend met de veiligheid, bescherming en instandhouding van de omgeving; met name de gebruikers, de (funderingen van) nabije bouwwerken, bomen, kabels en leidingen, perceelgrenzen, taluds, keerconstructies en schone grond.
- Een (korte) toelichtende omschrijving van de uitgangspunten, de diverse faseringen en bouwmethodeken en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen en de (extra controle-) maatregelen en voorzieningen tijdens de uitvoering, waaronder een monitoringsplan. Met de bijbehorende tekeningen, berekeningen en rapportages e.d. van de bemaling, de (tijdelijke) keerconstructies en ontgravingen met de constructieve samenstelling en bijbehorende specificaties met de stempelramen, gordingen en ankers e.d. voor zover van toepassing.

Een tekening van de bouwplaats-inrichting waarop onder meer is weergegeven:

- De situering van het bouwterrein met de bouwlocatie, bouwkeet en bouwweg e.d. t.o.v. de aangrenzende wegen en bouwwerken. Met de weergave van de grenzen/ bouwhekken om het bouwterrein, waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, waaronder het laden en lossen e.d. dienen plaats te vinden.
- De plaats en de gegevens van de bouwkraan en/of overig (zwaar) hulpmaterieel.
- De plaats van de laad-, los-, en hijszones, opslag van de bouwmaterialen en afvalcontainers e.d. .
- De in het werk geverifieerde aanwezige kabels en leidingen op of om het bouwperceel met de nodige aanpassingen van en/of voorzieningen.

De aan- en afvoerwegen door de gemeente naar en van het bouwperceel.

Vooraf een verkeersplan met omleidingen in de gemeente voor werkzaamheden die daartoe aanleiding geven; voor de verkeersveiligheid en vereiste doorstroming van het verkeer voor hulpdiensten e.d.

Uiterlijk tot drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden worden de voornoemde nog in te dienen gegevens over constructies, funderingen en bouwveiligheid minstens in tweevoud ter goedkeuring aangeleverd bij de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen.

(Advies: Minstens 6 weken en/of minstens 3 weken voor aanvang productie van prefab-onderdelen.)

De constructiegegevens afkomstig van derden worden ingediend via de coördinerend (hoofd-) constructeur, die de samenhang controleert en indien nodig verduidelijkt; zowel met de (nog in te dienen) constructieve gegevens als met de overige goedgekeurde stukken. De coördinerend (hoofd-) constructeur is daartoe gemachtigd namens de vergunninghouder blijkens een machtiging. De coördinerend (hoofd-) constructeur stelt daarbij vóór de indiening zelf de juistheid en de volledigheid vast van de voornoemde in te dienen gegevens en bescheiden en bekrachtigt dat als zodanig onder bijvoeging van zijn of haar goedkeuringsverklaring. De coördinerend constructeur is contactpersoon voor, en aan te spreken op alle constructieve aangelegenheden vanwege de bouwactiviteit bij deze omgevingsvergunning.

- 4- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring (in het werk), minstens twee werkdagen voor aanvang van de uitvoering in kennis gesteld van:
 - De start van de bouw, bemaling en bouwputwerkzaamheden.
 - De in het werk geverifieerde grondwaterstanden (nulmeting) en V.P. (het vloerpeil) t.o.v. N.A.P.
 - Het ontgravingsniveau voor een grondverbetering en het aanlegniveau van een fundering op staal ter controle in het werk voor aanvang van de aanleg.
 - In het werk te storten betonnen onderdelen, waarvoor minimaal één werkdag voor aanvang van het storten de volledige wapening stortklaar en gereed voor controle dient te zijn aangebracht.
 - Het aanbrengen van de staalconstructies.
- 5- De funderingen worden voldoende duurzaam en draagkrachtig gerealiseerd op een voldoende (vorm-)vaste zandlaag. Daartoe worden de funderingen uitgevoerd en gecontroleerd conform de bij deze omgevingsvergunning behorende geotechnische rapporten, inclusief alle daarin vermelde adviezen en aanbevelingen.

- 6- De uitvoering van de funderingsconstructies zelf mag niet beginnen voordat de grondslag op het aanlegniveau in het werk is gecontroleerd met een handsondeer-apparaat en is goedgekeurd door de bouwinspecteur van de gemeente; zowel het aanlegniveau van de fundering als de nodige (laagdikte van) de grondverbetering indien van toepassing.
- 7- Indien van toepassing: Een isolatielaag onder een fundering op staal mag uitsluitend worden toegepast indien deze constructief voldoende duurzaam geschikt is en is goedgekeurd door de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen.
- 8- Betonnen onderdelen worden ontworpen en uitgevoerd conform NEN-EN 1991, NEN-EN 1992, NEN 6722 (VBU) en NEN 5950 (VBT) c.q. NEN-EN 206-1 en NEN 8005. Dat betreft o.a. de betondekking op wapening, de 'maatregelen in de winterperiode' voor verharding, de samenstelling van het beton voor de sterkteklasse en de milieuklassen.
- 9- De (gewapend) betonnen onderdelen mogen in het werk niet worden (aan-)gestort zonder goedkeuring vooraf van de bouwinspecteur van de gemeente. Daarvoor wordt de inspecteur minstens twee werkdagen van te voren geïnformeerd en uitgenodigd voor inspectie van de stortklaar gestelde bekisting en/of steunconstructies met de volledig aangebrachte wapening, verankeringen en/of de te omstorten staalprofielen.
- 10- De opbouw- en dakconstructies worden voor het opnemen van de windbelasting (tegen opwaaien van onderdelen) voldoende standzeker gestabiliseerd en verankerd aan daarvoor geschikte constructiedelen.
- 11- De belastingen uit staalconstructies (kolomvoetplaten en liggeropleggingen e.d.) worden voldoende gelijkmatig gespreid en vormvast overgedragen aan daarvoor geschikte constructiedelen. (Op een in de detaillering nader aan te geven wijze.)
- 12- Staalconstructies op niet inspecteerbare plaatsen in corrosieve omstandigheden worden gedurende de ontwerplevensduur van 50 jaar voldoende duurzaam beschermd tegen corrosie uitgevoerd. Dat betreft alle stalen onderdelen, waaronder verbindingsmiddelen.
- 13- De brandwerendheid van de draagconstructies met betrekking tot bezwijken en de instandhouding van het brandcompartiment met de scheidingen bedraagt minstens 60 minuten.
- 14- Een afscheiding (borstwering, gevelpui e.d.) aan de rand van een vloer, trap, balkon- of een dakterras e.d. is, bij een hoogteverschil van meer dan 1m, zodanig constructief samengesteld in materialen, afmetingen en detaillering van de verbindingen) dat die voldoende bestand is tegen 'doorvallen'.
- 15- De uitvoering van de bemaling, bouwput en bouwwerkzaamheden is zodanig, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de gebouwde omgeving voldoende wordt beperkt. Daarbij worden de aanwezige natuurhistorische waarden (bomen) voldoende beschermd. Eventuele nabije bodemverontreinigingen mogen niet (nadelig) worden beïnvloed.

- 16- De uitvoering van de bemaling vindt zo min mogelijk plaats tijdens het groeiseizoen van de bomen (medio maart t/m medio oktober). Bemaling tijdens het groeiseizoen is alleen toegestaan met goedkeuring vooraf van de gemeente afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen - Groen. (Hierbij kunnen nadere voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld het periodiek bevoeien van de bomen die zich bevinden binnen de invloedsfeer van de bemaling.)
- 17- De bemaling en de bouwput worden uitgevoerd conform de nader ingediende en vooraf door de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen goedgekeurde uitvoeringsplannen voor de bemaling en de bouwput.
- 18- De diverse registraties van de controlemetingen m.b.t. de uitvoeringswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de coördinerend (hoofd-)constructeur en de bouwinspecteur van de gemeente volgens het goedgekeurde monitoringsplan met een bijbehorend rapportagerooster. Dit betreft onder meer de grondwaterstanden met de nulmeting vooraf en tijdens de bemaling regelmatig m.b.v. peilbuizen en de zettingen van de bouwwerken (met aan te brengen hoogteboutjes) binnen een afstand van 50 m uit de bouwlocatie. Daarbij worden de volgende 'criteria' in acht genomen:

Waarschuwingcriteria:

- Ter plaatse van de bouwput een grondwaterstand van maximaal 0,5 m onder het ontgravingsniveau en 0,2 m onder de verlagingscontouren volgens het (nog in te dienen) goedgekeurde bemalingsadvies t.o.v. de nulmeting.
- Zettingen van belendende bestaande bouwwerken: Tot 3 mm.
- De grenswaarden voor het geluidniveau volgens de 'circulaire bouwlawaai'.

Interventiecriteriën:

- Maximale trillingen conform SBR 2002 Richtlijn 'trillingen voor gebouwen'.
- 0,3 m grondwaterstandverlaging onder de verlagingscontouren volgens het (nog in te dienen) goedgekeurde bemalingsadvies t.o.v. de nulmeting.
- Zettingen van belendende bestaande bouwwerken: Tot 5 mm (of een relatieve rotatie tot 1:600).
- Het ontstaan van een nieuwe of een aanzienlijk grotere scheur in een nabij bouwwerk. (Dit geldt niet voor een nieuw haarscheurtje met vnl. cosmetisch gevolg.)

Indien een interventiecriterium wordt bereikt worden de betrokken adviseurs en de bouwinspecteur van de gemeente daarover onmiddellijk geïnformeerd of indien tijdens of ten gevolge van de uitvoering van de bouw en bemaling (in het werk wordt ervaren dat) in de omgeving, bijvoorbeeld bij belendende bebouwing, schade of onveiligheid ontstaat of dreigt te ontstaan, wordt de uitvoering van de bouwwerkzaamheden (onmiddellijk) op veilige wijze gestopt en opgeschort. Vervolgens wordt de uitvoeringswijze heroverwogen en indien nodig aangepast ingediend, ter beoordeling en nadere goedkeuring vooraf van de betrokken adviseur(s) en de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen.

Registratienummer: Z-13682-WS/V

- 19- Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken. (Tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de bouwinspecteur van de gemeente voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; waaronder afzettingen en ontruiming.) De bouwlocatie en de omgeving dienen voor voertuigen van de Brandweer en de overige hulpdiensten voldoende bereikbaar te blijven met voldoende vrije doorgang.
- 20- Indien aan één of meer van de voorwaarden bij deze omgevingsvergunning niet is voldaan of de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en stukken niet zijn goedgekeurd door de gemeente, mag het desbetreffende onderdeel niet worden uitgevoerd en in gebruik worden genomen.
- 21- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring in het werk, door (of namens) de vergunninghouder in kennis gesteld van de gereed-melding van het bouwwerk volgens deze omgevingsvergunning.

Bijlage 2

Gebruik van grond of gebouw in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, een voorbereidingsbesluit, regels van het Rijk of regels van de provincie (volgens artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo)

Overwegingen, voorwaarden en/of voorschriften behorende bij de onder 2 genoemde activiteit:

- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 en de 3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004.

Ruimtelijke onderbouwing Buurtweg 135

Inleiding

Op 9 mei 2014 jl. is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een dienstwoning/opslagkelder op het adres Buurtweg 135, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie E nr. 2074. De aanvrager heeft met het toevoegen van een dienstwoning op het perceel het doel de bedrijfsvoering van de recreatieonderneming aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd. Daarbij wordt de bestaande beheerderschalet, fietsenstalling en het nabijgelegen toiletgebouw gesaneerd en geïntegreerd in het te realiseren nieuwe bouwwerk.

Bestaande situatie

In het plangebied van de beoogde dienstwoning met opslagkelder bevindt zich reeds een bouwvlak voor een dienstwoning en bouwvlak voor de receptie van de camping. De bestaande fietsenstalling en het toiletgebouw hebben geen bouwvlak maar zijn wel vergund. De beheerderschalet is tot op heden niet vergund en is onderwerp van juridische strijd.

Nieuwe situatie

De aanvraag betreft het toevoegen van een dienstwoning met opslagkelder. Het beoogde gebouw is geprojecteerd op de locatie waar nu de fietsenstalling en de beheerderschalet staan (zie bijlage 1). De dienstwoning heeft een nokhoogte van 8.45 meter, een bruto inhoud van 1136 m³ (incl. kelder) en een bebouwde oppervlakte van 130 m². Door de beheerderschalet (68 m²), het toiletgebouw (90 m²) en de fietsenstalling (64 m²) te saneren wordt het bebouwde oppervlak van deze functies teruggebracht met 132 m². Het beoogde gebouw ligt in de bestemming 'Kampeerterrein' met de aanduiding 'recreatief nachtverblijf hier zijn uitsluitend toeristische kampeermiddelen toegestaan'.

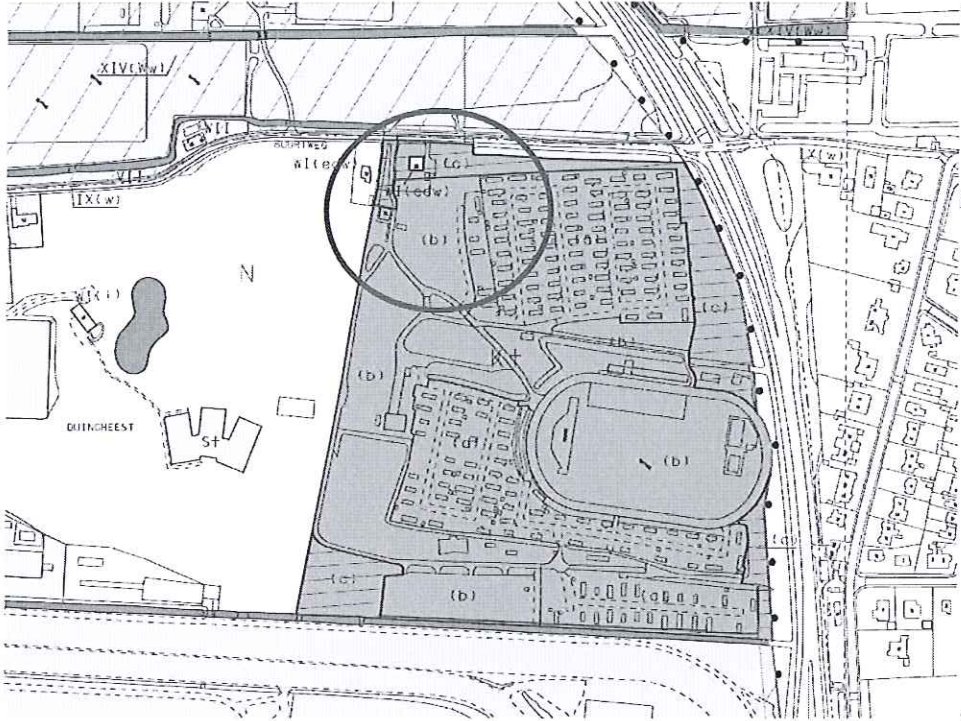
Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (oorspronkelijk vastgesteld door de raad op 7 maart 2005). De aanvraag omgevingsvergunning is op 9 mei 2014 ingediend en is getoetst aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is deze ontwikkeling niet meegenomen omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen ruimte biedt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het perceel Buurtweg 135 heeft de bestemming 'Kampeerterrein' met verschillende aanduidingen, die aansluiten bij de aard van het gebied en de functie van de camping. De aanvraag voor de dienstwoning past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak voor een dienstwoning is volledig benut waardoor toevoeging van bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan. Daarbij past de beoogde ontwikkeling ook niet binnen de aanduiding 'recreatief nachtverblijf hier zijn uitsluitend toeristische kampeermiddelen toegestaan'.

Gronden binnen de bestemming 'Kampeerterrein' zijn bestemd voor 'een kampeerterrein en dagrecreatieve voorzieningen, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, watergangen, wegen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en overige voorzieningen'. De bestemming richt zich op recreatief nachtverblijf waarbij gronden met de aanduiding 'B' zijn bestemd als recreatief nachtverblijf waarbij dit uitsluitend in toeristische kampeermiddelen is toegestaan'.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij de totaal te bebouwen grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m², exclusief stacaravans/mobielhomes en dienstwoning/bijgebouwen. Maximale goothoogte voor gebouwen is 3 meter en maximale bouwhoogte is 5 meter met een kap met dakhelling van maximaal 45°.



Procedure

De door de aanvrager gewenste dienstwoning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe heeft de aanvrager in het najaar van 2013 een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Vanwege de afname van bebouwing en beoogde concentratie van gebouwen heeft het college van B&W na consultatie van de raadscommissie Ruimte en Economie positief geoordeeld over de beoogde ontwikkeling. Aanvrager heeft het plan verder uitgewerkt en een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten bouwen en planologie. Voor het verzoek is een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk omdat de bebouwing buiten het bouwvlak valt en strijdig is met de bestemmingen op het perceel. Een omgevingsvergunning kan in deze procedure op basis van artikel 2.12, lid 1 a onder 3 slechts verleend worden wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het besluit van het bevoegd gezag (B&W) is op basis van artikel 2.27 van de Wabo een Verklaring van Geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling niet binnen de regels van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

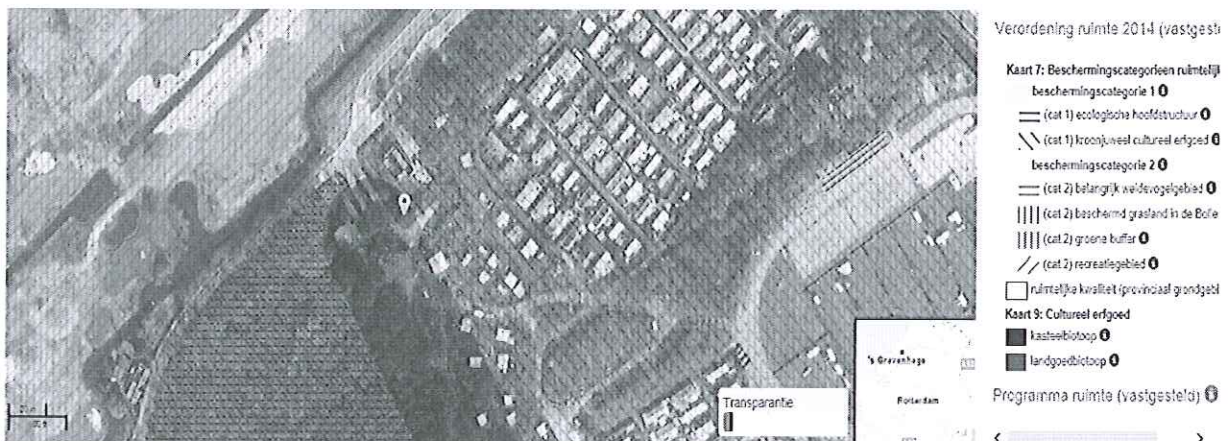
Beleid

Rijksbeleid

Het rijk heeft in de Nota Ruimte het buitengebied aangewezen als Rijksbufferzone tussen de stedelijke regio's van Den Haag en Leiden. Hoofddoelstelling is de handhaving van het overwegend groene karakter van deze buffer, zodat geen aaneengesloten stedelijke zone tussen het stadsgewest Haaglanden en de regio Holland-Rijnland ontstaat. De Rijksoverheid bepleit in de Nota Ruimte een stimulering van groene en recreatieve functies. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of versterkt.

Provinciaal beleid

Het gebied waarin de dienstwoning geprojecteerd is, ligt binnen door de provincie Zuid-Holland aangemerkt waardevol kustlandschap en kroonjuweel cultureel erfgoed, zoals beschreven in het Programma Ruimte. De provinciale beleidsdoelstelling voor het kustlandschap is het versterken van de toeristische kwaliteiten. Ten aanzien van cultureel erfgoed wordt ingezet op beschermen en waar mogelijk versterken van kroonjuwelen cultureel erfgoed. Vanwege het unieke karakter van de kroonjuwelen zijn ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de schaal en aard van het landschap niet mogelijk. Ontwikkelingen die passen bij de schaal en aard van het landschap wel. Binnen de Verordening Ruimte valt het plangebied binnen zowel beschermingscategorie 1 (kroonjuweel cultureel erfgoed) als beschermingscategorie 2 (groene buffer). Ruimtelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 2.2.1. lid 1 van de Verordening binnen deze categorieën toegestaan onder voorwaarden dat ontwikkelingen passen binnen de aard en schaal van het gebied (inpassen). Daarnaast ligt het plandeel binnen een landgoedbiotoop, waarbij op basis van artikel 2.3.6 lid 1, ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan zover geen aantasting plaatsvindt van de waarden van landgoedbiotoop.



Gemeentelijk beleid

Camping Duinhorst aan Buurtweg 135 ligt in een gebied dat in de Structuurvisie Wassenaar 2001-2015 is aangeduid met 'weides en vlaktes'. De camping bevindt zich aan de zuidrand van Wassenaar op een open strandvlakte tussen de duinen en besloten strandwallen. De structuurvisie Wassenaar 2001-2015 benoemt de zuidrand als een aandachtgebied waarbij op verschillende plaatsen sprake is van verrommeling door een verouderde inrichting, matig onderhoud en gebiedsvreemde toevoegingen en ingrepen. Binnen het gebied liggen kansen voor aanwezige (duurzame) functies, maar ook voor nieuwe invullingen waarmee de landschappelijke kwaliteit verbeterd kan worden. Een plan moet zijn kracht ontleenen aan het werkzaam zijn op diverse schalen en het voorkomen van korte termijn keuzen en bijbehorende investeringen.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 is het beleid gericht op het open houden en versterken van strandvlakten, het concentreren van bouwvolume op de strandwal in een bosrijke groene setting en het functioneel richten op natuurbehoud. Recreatie en sport zijn, naast de natuur, dragers voor het gebied en het behoud van kwaliteit.

Ruimtelijk beoordeling aanvraag

Stedenbouw

Het verlenen van medewerking aan de bouw van een tweede dienstwoning met opslagkelder op dit perceel is stedenbouwkundig te aanvaarden. De aangevraagde dienstwoning past binnen de context van het beleid uit de Structuurvisie 2001-2015 en het vigerende bestemmingsplan. Het perceel ligt aan de zuidrand van Wassenaar in een gebied waar op dit moment sprake is van verrommeling en versnippering van bebouwing op de strandvlakte. Doelstelling in dit gebied is het open houden en versterken van de strandvlakten en het concentreren van bouwvolume op de strandwal in een bosrijke groene setting. De beoogde ontwikkeling voorziet in een clustering van bebouwing van functies die nu verspreid over het campingterrein zijn. De fietsenstalling (64 m²), het toiletgebouw (90 m²) en de beheerderschalet (68 m²) worden geïntegreerd in één gebouw van 130 m² bruto vloeroppervlak. Op deze manier wordt de versnippering teruggebracht en bebouwing geclusterd, conform het beleid van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt op de locaties die gesaneerd worden voorzien in een groene landschappelijke inpassing. De locatie van het toiletgebouw op de strandwal wordt gesloopt en hersteld. Daarnaast heeft de aanvrager, los van deze aanvraag, een toekomstvisie op het terrein geschetst waarbij meer bebouwing wordt geclusterd.

Ten aanzien van provinciaal beleid sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen. De ontwikkeling doet recht aan de bescherming / versterking van landschaps-, natuur- cultuurhistorische waarden van het gebied en past bij de aard en schaal van het kwetsbare gebied. Om bovengenoemde redenen wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering van het terrein.

Verkeer

Vanuit verkeer zijn er geen bezwaren tegen het plan mits het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. De dienstwoning zorgt voor een clustering van functies op het terrein waardoor de interne verkeersbewegingen op het terrein verminderd worden. De dienstwoning zorgt niet voor extra verkeer aantrekkende werking.

Economie

De bedrijfsvoering van recreatiebedrijven als camping Duinhorst is in de afgelopen jaren in hoge mate geïntensiveerd. De vereniging voor recreatieondernemers Recron heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een beoordeling opgesteld. De verblijfsrecreant verlangt een goede en intensieve dienstverlening waardoor de zorg voor veiligheid op het recreatieterrein om een continue inzet van personeel vraagt. Dit legt een claim op het functioneren van het recreatiebedrijf op het gebied van personeelszorg en huisvesting. De behoefte aan een tweede dienstwoning is dan ook groot. Door een tweede dienstwoning toe te staan waarbij onder andere de fietsenstalling voor fietsverhuur wordt geïntegreerd, wordt de bedrijfsvoering van de camping geoptimaliseerd, met als doel in het huidige economische-toeristische klimaat bij te kunnen blijven.

Groen/Landschap

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft de aanvrager Landschapsbeheer Zuid-Holland gevraagd een landschappelijk advies op te stellen. De camping ligt op een locatie met een unieke combinatie van strandwallen en strandvlakten, waarbij het reliëf in dit gebied waardevol en kwetsbaar is en zorgvuldige behandeling vraagt. De beplanting op de camping bestaat uit bosschages en vele hagen. In de beplanting zijn zowel uitheemse als inheemse soorten aanwezig. Met het oog op de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden is het advies de camping in te passen met streekeigen beplanting. Dit wordt als voorwaarde voor de vergunning meegegeven.

Milieu

De aanvraag voor een tweede dienstwoning voorziet niet in nieuwe milieuactiviteiten. Voor de beoogde ontwikkeling waarbij een kelder zal worden gerealiseerd heeft de aanvrager bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek is gebleken dat vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw bestaan.

Cultuurhistorie

De planlocatie is gelegen binnen beschermd dorpsgezicht en ligt tevens binnen een door de provincie aangeduid landgoedbiotoop. De ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties voor het beschermd dorpsgezicht doordat de ontwikkeling voorziet in het terugbrengen van versnipperde bebouwing in één geclusterd gebouw. Op deze manier wordt een landschappelijke kwaliteitsslag bewerkstelligd die aansluit bij de cultuurhistorische waarden.

Registratienummer: Z-13682-WS/V

Archeologie

Op basis van de gegevens uit de aanvraag is de aanvrager verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren indien de bodemingrepen de vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30 cm –Mv overschrijden. Indien de werkzaamheden dit niet doen geldt vervolgens de meldingsplicht. Voor toevalsvondsten bestaat namelijk een meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53). Tijdens bouw- of andere werkzaamheden kan het voorkomen dat men stuit op een toevalsvondst. Degene die een toevalsvondst doet, meldt dit zo snel mogelijk bij de Minister OCW (i.c. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Wassenaar.

Conclusie

Het toestaan van de aangevraagde tweede dienstwoning past binnen de context van het beleid van de provinciale Verordening Ruimte, de Structuurvisie 2001-2015 en het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. Op basis van bovenstaande argumenten is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Aan het bouwplan kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.1 lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo.