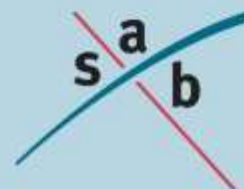


Onderbouwing

Oostdorperweg 197, overdekte rijbak

Gemeente Wassenaar

Datum: 6 januari 2016
Projectnummer: 150369



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planologisch regime	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Ligging van het projectgebied	5
2.2	Projectbeschrijving	6
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Conclusie	15
4	Haalbaarheid van het plan	16
4.1	Milieuaspecten	16
4.2	Flora en fauna	17
4.3	Water	17
4.4	Archeologie	18
4.5	Cultuurhistorie	19
4.6	Economische uitvoerbaarheid	21

Bijlage:

- *Archeologisch bureauonderzoek*

1 Inleiding

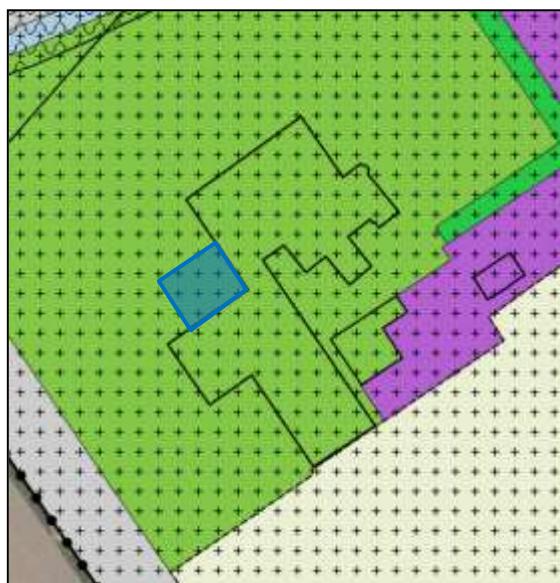
1.1 Aanleiding

Aan de Oostdorperweg 197 in Wassenaar is de manege 'De Westkustruiters' gevestigd. Het voornemen bestaat om een overkapte rijbak te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'. Op basis van artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (de zogeheten 'kruimelgevallenregeling') kan medewerking worden verleend voor de bouw van een overdekte rijbak met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder 2 van de Wabo. Krachtens het bepaalde in artikel 3.9 van de Wabo moet daarbij de reguliere procedure gevolgd worden.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens medewerking te verlenen aan het bouwplan en over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning, met als motivering voorliggende onderbouwing.

1.2 Planologisch regime

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' van de gemeente Wassenaar (vastgesteld op 7 april 2015). In het bestemmingsplan ligt het projectgebied binnen de bestemming 'Sport - Hippisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. De beoogde overdekte rijbak past qua functie binnen het geldende bestemmingsplan, maar de beoogde bebouwing valt deels buiten het bouwvlak (circa 450 m²). Hierdoor moet een procedure gevolgd worden voor het afwijken van het bestemmingsplan om de omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen en is het deel van de rijbak, dat is gelegen buiten het bouwvlak, aangeduid met een blauw kader. Het geldende bouwvlak is aangeduid met een zwart kader.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan en weergave beoogde overdekte rijbak (blauw kader) buiten het bouwvlak

1.3 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk komt de projectbeschrijving aan bod. Hierin is een beschrijving van de locatie en een toelichting op het bouwplan opgenomen. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. Het laatste hoofdstuk beschouwt de haalbaarheid van het project.

2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging van het projectgebied

De manege Westkustruiters ligt aan de Oostdorperweg 197 in het buitengebied van Wassenaar. De manege ligt ten noorden van de kern Wassenaar. Het projectgebied waar de nieuwe overdekte rijbak is voorzien ligt aan de westzijde van de manege. De gronden zijn in gebruik als weiland en als 'paddock'. De 'paddock' is een ruimte om de paarden te longeren of los te zetten om vrij te bewegen. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



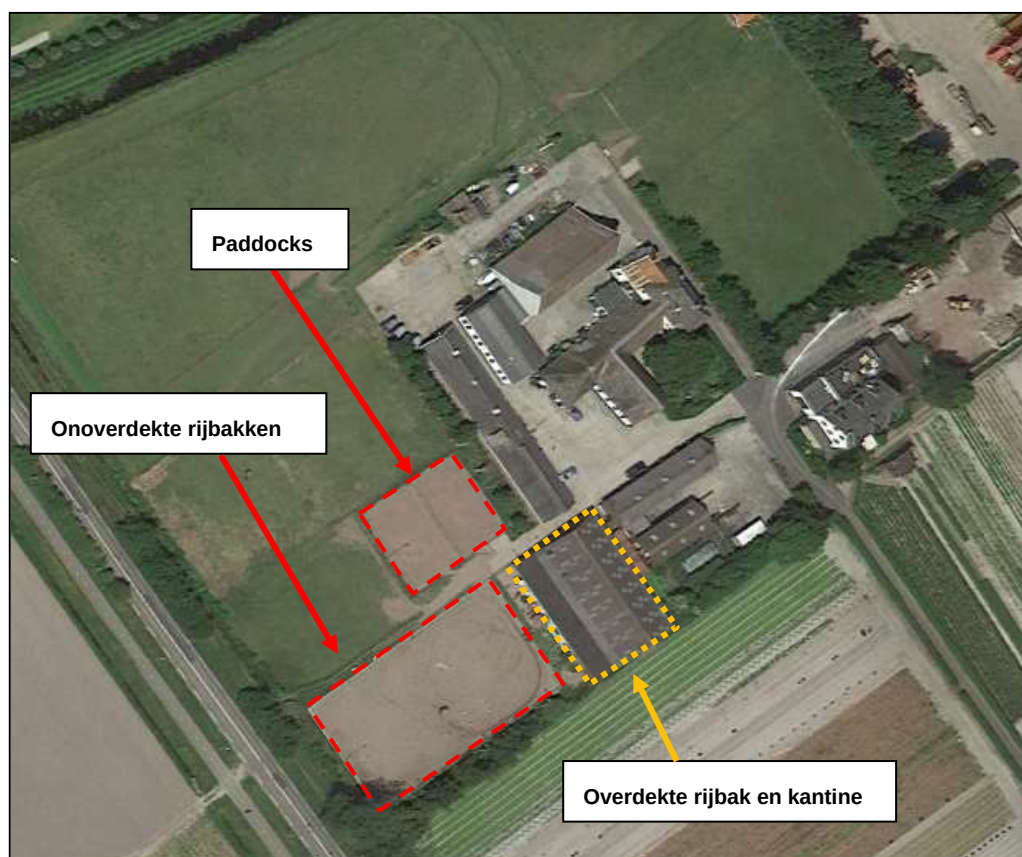
Luchtfoto's met globale weergave ligging en begrenzing projectlocatie (rood)

bron: Google Earth



Zicht op het projectgebied (paddock en het weiland)

bron: Huisman Gemert



Weergave ligging huidige (overdekte) rijbakken

bron: Google Earth

2.2 Projectbeschrijving

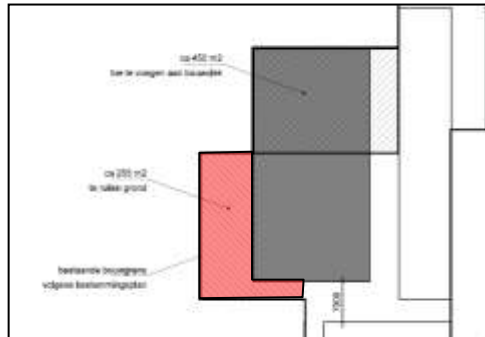
2.2.1 Noodzaak ontwikkeling

In 1967 is de manege Westkustruiters gestart. Na locaties aan de Zijdeweg en bij Duinrell is de manege sinds 1991 gevestigd op Hoeve Bellesteyn aan de Oostdorperweg.

In de huidige bedrijfssituatie zijn onvoldoende mogelijkheden om te kunnen voldoen aan de vraag naar lessen en trainingen. Momenteel is één overdekte rijbak en drie onoverdekte rijbakken op de manege aanwezig. De huidige overdekte faciliteiten zijn van onvoldoende omvang om het aantal lessen op te kunnen vangen. De huidige onoverdekte faciliteiten zijn in de wintermaanden en natte perioden niet of in beperkte mate te gebruiken. Om de paarden in alle weersomstandigheden te kunnen berijden, en zo beter in te kunnen spelen op de vraag naar lessen, is de bouw van een extra overdekte rijbak voorzien.

De nieuwe rijbak wordt aansluitend aan de westzijde van de bestaande bebouwing gerealiseerd en wordt gebouwd binnen en buiten het bestaande bouwvlak. De ruimte binnen het bestaande bouwvlak is onvoldoende groot en verkeerd georiënteerd om de beoogde rijbak in te passen. Om de bouw mogelijk te maken wordt daartoe het bouwvlak aan de noordwestzijde vergroot met circa 450 m². De voorgenomen ontwikkeling

ziet toe op een duurzame inpassing van een nieuwe rijbak. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag een rijbak worden gebouwd binnen het bouwvlak. De locatie en oppervlakte voldoet echter niet aan de eisen van de manege, waardoor gekozen is voor een locatie die deels buiten het bouwvlak valt (circa 450 m²). Het bouwvlak kan hierdoor worden aangepast, zoals op de navolgende afbeelding is weergegeven.



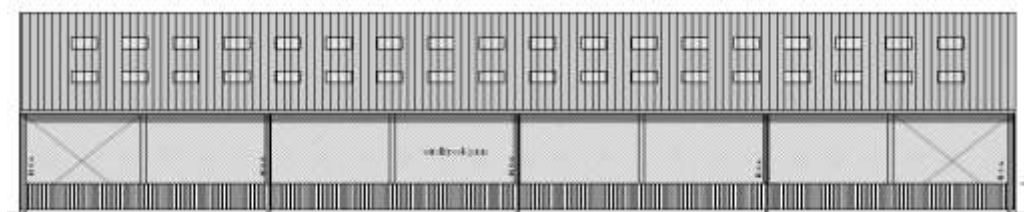
Verkleinen bouwvlak ten westen van de rijbak (rood kader)

Dit betekent dat het bouwvlak van de manege per saldo wordt uitgebreid met circa 190 m².

2.2.2 Het bouwplan

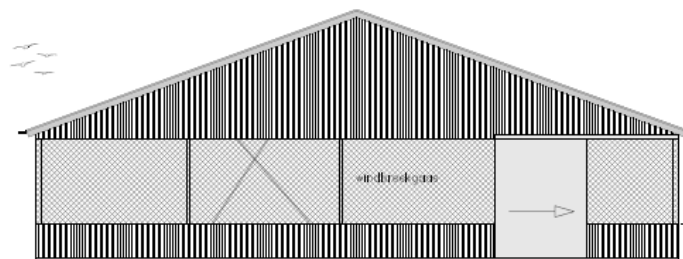
De rijbak wordt circa 861 m² groot. Voor de bouw van de rijbak is een bouwplan opgesteld dat uitgaat van een nokhoogte van bijna 8 meter. De nokrichting van de rijbak loopt evenwijdig aan de nokrichting van de bestaande hal, zoals gesitueerd is ten oosten van het projectgebied. De nieuwe rijbak sluit hiermee aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de gebouwen van de manege. Het gebouw wordt mede ten behoeve van een passende landschappelijk inpassing uitgevoerd met een donkergroene gevel en het dak wordt afgedekt met zwarte platen. De rijhal is rondom vanaf circa 1,25 m hoogte tot de goothoogte open. Het geheel wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.4).

De bouw van de rijbak zal leiden tot een intensivering van de bedrijfsvoering. Het aantal aanwezige paarden blijft echter ongewijzigd, alleen de trainingsfaciliteiten worden uitgebreid. De rijbak wordt niet geëxploiteerd als losstaande trainingsfaciliteit voor derden, maar maakt integraal onderdeel uit van de bedrijfsvoering van de manege.



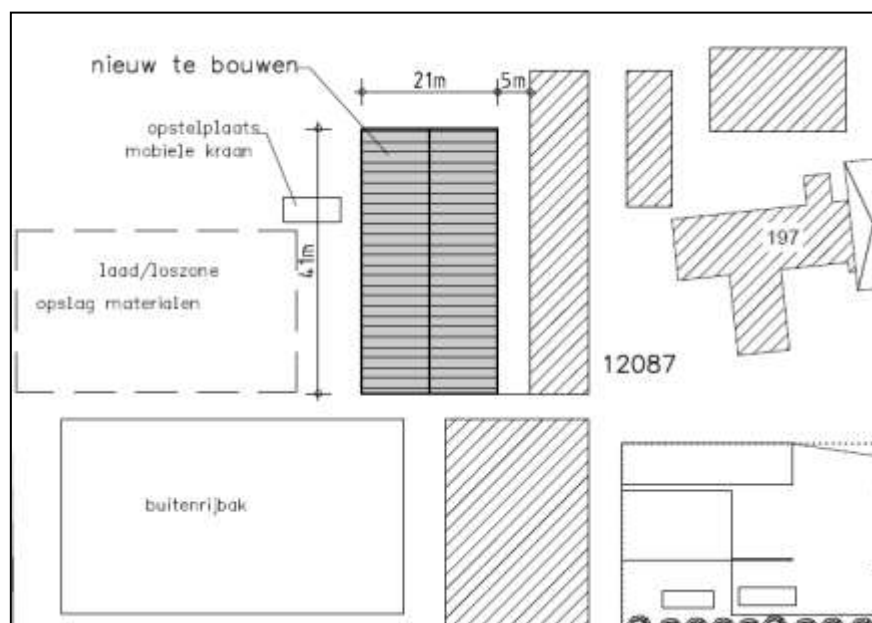
Aanzicht oostgevel overdekte rijbak

bron: Huisman Gemert



Aanzicht zuidgevel

bron: Huisman Gemert



Weergave situering rijbak op het perceel Oostdorperweg 197

bron: Huisman Gemert

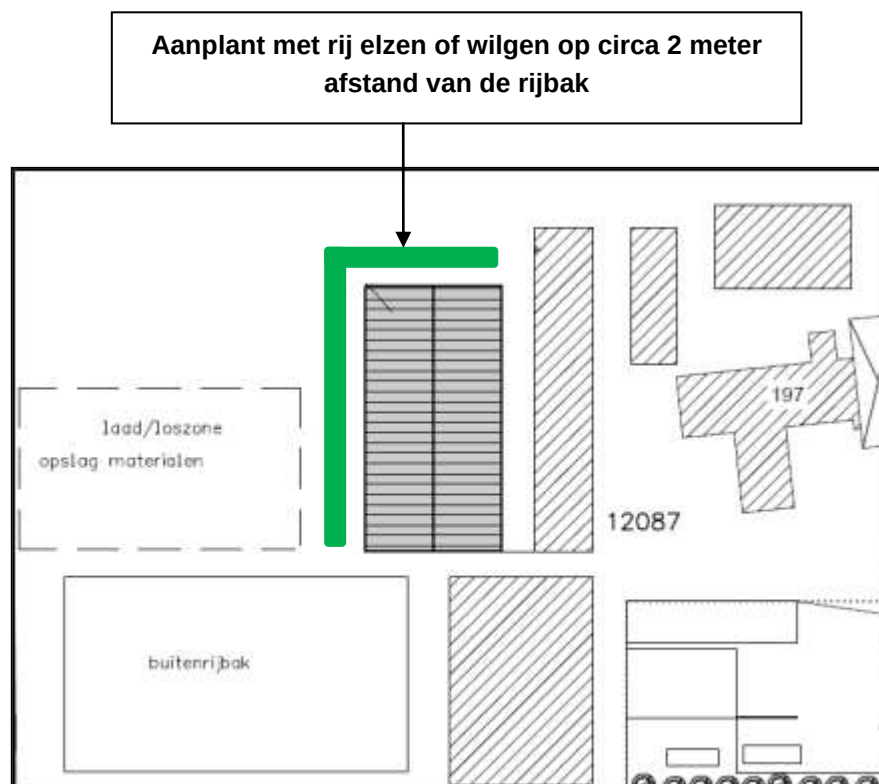
2.2.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie zijn er geen problemen als gevolg van parkeeroverlast. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De toename van lessen kan leiden tot een grotere behoefte aan parkeerplaatsen en een toenemende verkeersaantrekkende werking. Op basis van de CROW publicatie 317 valt de manege onder 'manege (paardenhouderij)'. De normering is van toepassing per box. Aangezien het aantal paardenboxen niet toeneemt bestaat ten aanzien van dit aspect geen noodzaak tot de aanleg van meer parkeerplaatsen. De gebruikers van de nieuwe rijbak betreffen hoofdzakelijk kinderen uit Wassenaar. Deze bezoekers komen veelal met de fiets. Het overige deel van de bezoekers komt of wordt gebracht met de auto. In het plangebied is echter voldoende parkeerruimte aanwezig of te voorzien in de parkeerbehoefte.

Het aantal verkeersbewegingen zal door de beoogde ontwikkeling in beperkte mate toenemen. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan naar verwachting zonder problemen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De locatie ligt op de strandvlakte Veenwatering. Dit is een open weidegebied aan de rand van Wassenaar. Het open landschap van de strandvlakte Veenwatering vormt een sterk contrast met de beboste omgeving van de duinen en de strandwallen. Kenmerkende cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied zijn de systematische ontginningspatronen met zijn orthogonale water-, wegen- en verkavelingsstructuur. Langs de ontginningswegen ontstonden de boerderijen. De boerderijen lagen op een groen omkaderd erf. Rondom het erf stonden windsingels, geriefhoutbosjes en pestbosjes. Geriefhoutbosjes of hakhoutbosje zijn dichte bosjes van beperkte oppervlakte die vaak nabij de erven lagen. Het hout van de geriefhoutbosjes werd gebruikt voor de openhaard of voor huishoudelijke doeleinden. Pestbosjes waren bosjes die markeerden waar het door de pest gestorven vee lag begraven. Die gronden werden beplant, omdat het land niet meer geschikt was voor veeteelt of akkerbouw. Voor landschappelijke inpassing van de paardenbak kan worden teruggegrepen naar de historische beplantingsstructuren. Langs de rijbak wordt een windsingel van elzen aangebracht. Ook kan een wilgenbosje naast de hal worden aangelegd die het zicht ontnemt. Dit wilgenbosje verwijst naar een geriefhoutbosje wat in het verleden vaak bij een boerderij lag. Hiermee ontstaat een groen omkaderd erf met inheemse beplanting, wat zo karakteristiek is voor dit landschap.



Weergave landschappelijke inpassing nieuwe rijbak

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het geldende rijksbeleid is voor onderhavige ontwikkeling, gelet op de beperkte schaal en omvang, niet van toepassing.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) is voor onderhavig project formeel gezien van toepassing. Uit de definitie van stedelijke ontwikkeling is af te leiden dat de ladder op elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden toegepast, hoe kleinschalig ook. Uit jurisprudentie blijkt echter ook dat sommige ontwikkelingen echter dermate kleinschalig van aard zijn, dat de ladder daarop niet hoeft te worden toegepast. In voorliggend geval geldt dat, gezien de kleinschalige ontwikkeling (861 m²), de beperkte omvang van het terrein als geheel en de beperkte gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming ('Sport-Hippisch'), er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en het bouwplan niet valt onder het regime van art. 3.1.6 lid 2 Bro.

3.1.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit

De Provinciale Structuurvisie geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lo-

kale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Voor de ontwikkeling zijn de volgende artikelen relevant:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking;
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.1 is reeds aangetoond dat de Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig project niet van toepassing is.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling in het projectgebied valt onder lid 1, sub a:

Artikel 2.2.1, lid 1, sub a:

de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een lokaal karakter en betreft een inpassing. De ontwikkeling in het projectgebied voorziet in de bouw van een rijbak op een bestaande manege. De ontwikkeling is hiermee gebiedseigen, doordat de ontwikkeling bijdraagt aan behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen ne-

gatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. De landschappelijke inpassing van de bebouwing en het erf ondersteunt en versterkt de bestaande landschappelijke structuren en heeft hiermee een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten. Dit resulteert in de volgende drie kwaliteitsverbeteringen:

- 1 De landschappelijke inpassing: deze wordt geborgd door de aanleg van elzen of wilgen langs de noord- en westzijde van de nieuwe rijbak.
- 2 De rijbak is voorzien direct ten westen van en aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing, waardoor de openheid van het landschap en noord-zuid zichtlijnen geborgd zijn.
- 3 De rijbak sluit qua schaal, vorm en situering aan op de waarden van de bestaande bebouwing. De rijbak sluit stedenbouwkundig (hoogte, vorm etc.) aan op de bestaande bebouwing, waardoor de kernwaarden van het gebied niet worden aangetast.

2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap.

3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen aanpassing of transformatie. Een nadere toetsing hieraan kan achterwege blijven.

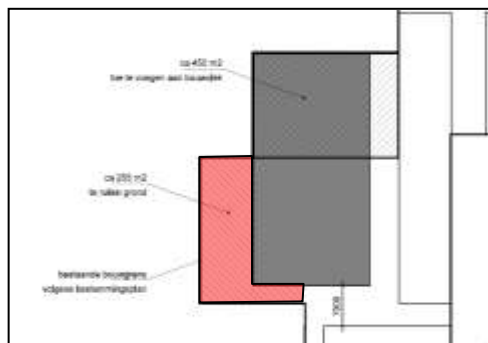
Naast lid 1 zijn lid 3 sub a en b van toepassing.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde projectgebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een duurzame inpassing van een nieuwe rijbak. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag een rijbak wordt gebouwd binnen het bouwvlak. De locatie en oppervlakte voldoet echter niet aan de eisen van de manege, waardoor gekozen is voor een locatie die deels buiten het bouwvlak valt (circa 450 m²). Het bouwvlak kan hierdoor worden aangepast, zoals op de navolgende afbeelding is weergegeven.



Verkleinen bouwvlak ten westen van de rijbak (rood kader)

Dit betekent dat het bouwvlak van de manege per saldo wordt uitgebreid met circa 190 m². Bij effectuering van het landschappelijk inpassingsplan worden de kermerkende landschapselementen in het gebied waar mogelijk versterkt. Voor een nadere motivering van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.

In lid 4 van artikel 2.2.1 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitsparagraaf.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Toetsing

De gehele gemeente valt binnen het provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. Door deze aanwijzing moet in de bestemmingsplannen een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen als in het bestemmingsplan nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies worden meegenomen die uitstralen (aanzienlijke ruimtelijke effecten) naar het buitengebied. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze kan gelezen worden als een beeldkwaliteitsparagraaf. In deze paragraaf (2.2.2) is te lezen dat als gevolg van onderhavig plan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit stand houdt. De voorgenen ontwikkeling in het projectgebied zorgt ervoor dat voldaan wordt aan lid 4.

3.2.4 Conclusie

Met voorliggend project is sprake van de bouw van een overdekte rijbak. Deze ontwikkeling is in lijn met artikel 2.1.1 en 2.2.1 van de verordening. De voorgenen ontwikkeling is hiermee in lijn met provinciale beleid, zoals opgenomen in de verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015*

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld. De visie is niet op basis van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen, maar wordt wel beschouwd als een visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening.



Algemeen beeld in structuurvisie gemeente Wassenaar

Het projectgebied ligt in de veenweidezone. Deze zone kan worden gezien als zogenaamde consoliderende zone. In deze zone staat behoud en versterking centraal. De plandynamiek is laag, want er is slechts sprake van vervanging van de invulling; altijd met het oog op versterking van de hoofdstructuur en het ruimtelijk beeld.

Het beleid is gericht op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Desondanks kunnen maatschappelijke ontwikkelingen en schaalvergroting de gebruiksfuncties die bijdragen aan de bestaande kwaliteit onder druk zetten. Binnen het landelijk gebied spelen de agrarische sector en de grondeigenaren van de landgoederen een belangrijke rol bij de inzet die gericht is op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten. De voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied draagt bij aan de versterking van de bestaande kwaliteiten. De nieuwe rijbak in het projectgebied wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, waardoor de kernwaarden van het veenweidegebied niet worden aangetast.

3.3.2 *Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt*

De raad heeft op 3 september 2012 de notitie "Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt" vastgesteld. In de notitie is vastgelegd dat, met het oog op het behoud van de karakteristiek in Wassenaar, ontwikkelingen, herbestemmingen en vernieuwingen bij cultuurhistorisch waardevolle objecten mogelijk zijn. Vernieuwing en aanpassingen aan de tijd worden gezien als een middel om de kwaliteiten van Wassenaar duurzaam te behouden. De beoogde nieuwbouw is een kleinschalige ontwik-

keling en door de landschappelijke inpassing ontstaat een versterking van het cultuur-historisch landschap. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met voornoemde visie.

3.3.3 Handboek Welstand en Beeldkwaliteit

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Uitgangspunt in het handboek voor nieuwen verbouw van gebouwen is behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het gebied door in het architectonisch ontwerp aansluiting te zoeken bij de typologie, massa, materialisatie en detaillering van de gebouwen in de nabije omgeving. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met dit beleid doordat de massa, materialisatie en vorm aansluit op de bestaande bebouwing in het projectgebied.

3.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat de realisatie van de nieuwe rijbak bij de manege aan de Oostdorperweg 197 te Wassenaar aansluit bij het provinciaal en gemeentelijk beleid. Een rijbak is in combinatie met een manege voor zowel het besluitgebied, als voor de omgeving, een geschikte functie. Belangrijk uitgangspunt is dat de bebouwing op een zorgvuldige wijze stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast.

4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater ter plaatse geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In dit geval leidt het project niet tot wijzigingen in de verblijfsmogelijkheden van personen op deze locatie. De nieuwe situatie is niet gevoeliger dan de huidige situatie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan daarom achterwege worden gelaten.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit zijn er geen beperkingen om het projectgebied voor het beoogde doel te gebruiken.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Een rijbak is geen geluidgevoelige functie, hierdoor is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. In de VNG¹-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Een rijbak heeft op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) een hinderafstand voor het aspect geur van maximaal 50 m. Deze afstand wordt ten opzichte van milieuhindergevoelige functies in acht genomen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient

¹ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, maart 2009, ISBN 9789012130813.

bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Onderhavige project maakt de ontwikkeling van een rijbak mogelijk. Deze ontwikkeling heeft geen significante invloed op een toename van het aantal verkeersbewegingen. De luchtkwaliteit verslechtert daarmee niet ter plaatse van het projectgebied en de omgeving. Het project zal niet leiden tot een mogelijke toename van de concentratie van stoffen, zoals genoemd in de Wet luchtkwaliteit.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen. In de omgeving van het projectgebied zijn geen relevante stationaire en mobiele bronnen aanwezig. Het groepsrisico hoeft daarvoor niet nader verantwoord te worden. Het project voorziet ook niet in de toevoeging van een Bevi-inrichting.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het projectgebied.

4.2 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Voorts wordt uitbreiding gepleegd op intensief beheerde gronden. Het is niet de verwachting dat hierbij aantasting van beschermde soorten aan de orde zal zijn.

Het plan voldoet daarmee aan de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet.

4.3 Water

Het project ziet toe op de realisatie van een overdekte rijbak. De toename aan verhard oppervlak bedraagt hiermee circa 861 m². Het projectgebied is echter in de bestaande situatie onverhard. Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. In het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland is de Keur het toetsingskader. Hierin is vastgelegd

dat, indien als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling meer dan 500 m² onverhard oppervlak wordt verhard, compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding. Nu de toename aan bebouwing meer bedraagt dan 500 m², namelijk 861 m², is extra compensatie benodigd voor 361 m². De toename die gecompenseerd moet worden bedraagt 15% van 361 m². In het projectgebied wordt 54,15 m² watercompensatie gerealiseerd. Een optie is om een bestaande watergang te verbreden. In overleg met het waterschap en de gemeente wordt dit aspect bij de verdere planuitwerking nader vormgegeven. Het projectgebied is niet binnen de beschermingszone van een watergang of waterkering gelegen. Voor voorliggende plan is dan ook geen watervergunning vereist. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Archeologie

Bij de implementatie van 'Malta' is er voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 13 in werking. De Wamz kent een doorwerking van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet voor het aspect archeologie. De integratie van de archeologie in de ruimtelijke besluitvorming is verder verankerd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit Omgevingsrecht (2010). Het sluitstuk was de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010).

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden' geldt, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting, een verschillend regime. Ter plaatse van het projectgebied geldt op basis van het geldend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Dit betekent dat bij ontwikkelingen groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Door Bureau voor Archeologie is in november 2015 een bureauonderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek is in onderstaande alinea samengevat.

De beoogde ingreep bestaat uit de bouw van een overkapte rijbak met een grondoppervlak van 861 m². Het totaal te ontgraven grondoppervlak voor het aanbrengen van funderingen is 79,92 m². Het plangebied ligt in de NOaA regio 'Hollands Duingebied'. Het plangebied ligt op een strandwal met al dan niet met vervlakte duinen. In de ondergrond komen Duinafzettingen voor behorende tot het Laagpakket van Schoorl. In de duinafzettingen zijn lage enkeergronden gevormd door een bodemverbeteringsproces dat bekend staat als drie-steek-delven. Vanwege de ouderdom van de strandwal en bevestigd met archeologische waarnemingen en onder-

² Bureau voor Archeologie (15 november 2015), Oostdorperweg 197, Wassenaar, gemeente Wassenaar: een bureauonderzoek, kenmerk 2015102101, rapport 247

zoeksmeldingen uit de omgeving blijkt dat op de strandwal waarop het plangebied ligt archeologische resten uit het Neolithicum en recenter aanwezig kunnen zijn. De resten zijn overwegend zonder context in geroerde bodem aangetroffen binnen 1 m diep. De kans is groot dat, als archeologische resten aanwezig zijn, deze in het plangebied ook zijn geroerd. Op grond van de bodemopbouw kan worden verwacht dat de ondergrond is vergraven tot een diepte van 50 à 90 cm (drie-steek-delven). In de Tweede Wereldoorlog heeft hoeve Bellesteyn dienst gedaan als onderdeel van de Atlantikwall. In het plangebied heeft in die periode een gebouw gestaan dat daarna weer is gesloopt. Sindsdien hebben in het plangebied graafwerkzaamheden plaatsgevonden in het kader van de aanleg van graskuilen tot circa 80 cm diep. De bodemingreep voor het aanleggen van funderingen vinden plaats tot ongeveer 70 cm -mv. Naar verwachting is de bodem tot deze diepte al geroerd. Eventuele behoudenswaardige archeologische waarden worden dus niet verstoord. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gemeente heeft het bureauonderzoek voor advies voorgelegd aan regioarcheoloog. Het advies luidt als volgt: De hoge archeologische verwachting voor het plangebied wordt door het onderzoek niet bevestigd. Het bureauonderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het plangebied. Wij sluiten ons derhalve aan bij de conclusies van de rapportage, namelijk dat een archeologisch vervolgonderzoek op de locatie Oostdorperweg 197 niet noodzakelijk is. U kunt het archeologische onderzoek als afgerond beschouwen. Voor de volledigheid maken wij u erop attent dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, u conform art. 53 en 54 van de Monumentenwet verplicht bent deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Nationaal erfgoed

De monumentenwet 1988 vormt de basis als het gaat om de bescherming, behoudt en benutting van cultureel erfgoed boven en onder de grond. Het regelt de aanwijzing van rijksmonumenten (art. 3), beschermde stadsdorpsgezichten (art. 35) de vergunningverlening, instelling van de monumentencommissie en de archeologische monumentenzorg (art. 38-60). Met de herziening van de Monumentenwet 1961 is in 1988 de basis gelegd om lagere overheden te stimuleren hun verantwoordelijkheid nemen door het ontwikkelen van gemeentelijk erfgoedbeleid. Zo is er de verplichting dat gemeenten moeten beschikken over een monumentencommissie om uitvoering te kunnen geven aan de verplichting tot het nemen van besluiten op vergunningaanvragen.

De oorspronkelijke boerderij 'Bellesteyn' op het perceel Oostdorperweg 197 betreft een rijksmonument. Dit object betreft een gepleisterd huis met opkamer. De ontwikkeling in het projectgebied tast de waarden van dit object en het erf als cultuurhistorisch waardevol ensemble geenszins aan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming ziet toe op het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in bijlage 6 van de regels van het geldende bestemmingsplan.

De definitie, zoals in het bestemmingsplan omschreven onder artikel 1.52 met betrekking tot cultuurhistorische waarde luidt: "De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt." Vertaald voor de ruimtelijke ordening betekent het dat cultuurhistorie betrekking heeft op zowel (infra- en groen)structuren, zoals een dijk, een laanbeplanting of een watergang, als gebouwde elementen, zoals een jachtpaal, een buitenplaats of een boerderij (etc). Artikel 53 heeft derhalve betrekking op alle in/aan/op de aangewezen gronden aanwezige cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de archeologische waarden (ondergronds erfgoed) die in eigen regels zijn beschermd. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken, zoals in voorliggend geval sprake van is, dient te worden beoordeeld of ten gevolge van de aanvraag een onevenredige aantasting van genoemde waarden/kwaliteiten en waardevolle elementen aan de orde is.

De gronden in het projectgebied zijn in de huidige situatie in gebruik als onoverdekte rijbak en weiland. De cultuurhistorische waarden in het gebied zijn hierdoor beperkt. Om de cultuurhistorische waarden van de directe omgeving te versterken is ervoor gekozen om bij de landschappelijke inpassing van de rijbak terug te grijpen naar de historische beplantingsstructuren. Langs de rijbak wordt een windsingel van elzen aangebracht. Ook kan een wilgenbosje naast de hal worden aangelegd die het zicht ontnemt. Dit wilgenbosje verwijst naar een geriefhoutsbosje wat in het verleden vaak bij een boerderij lag. Hiermee ontstaat een groen omkaderd erf met inheemse beplanting, wat zo karakteristiek is voor dit landschap. De ontwikkeling in het projectgebied versterkt hiermee de historische (landschap)waarden van het gebied. De ontwikkeling is hiermee gebiedseigen, doordat de ontwikkeling bijdraagt aan behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. De landschappelijke inpassing van de bebouwing en het erf ondersteunt en versterkt de bestaande landschappelijke structuren en heeft hiermee een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Eén van de meest invloedrijke rijksoverheidsbesluiten voor het behouden van de lokale ruimtelijke en architectonische kwaliteit en bescherming van het culturele erfgoed is het beschermen van gebieden, de zogenaamde stads- en dorpsgezichten. De bescherming door het Rijk verplicht de gemeente een conserverend bestemmingsplan op te stellen waarin de culturele erfgoedwaarden gewaarborgd worden. In de gemeente Wassenaar liggen twee beschermde dorpsgezichten, namelijk de dorpskern (sinds 1967) en een groot deel van de gemeente maakt deel uit van de 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' (sinds 2007). Onderhavig projectgebied ligt echter buiten deze gebieden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.