

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Van Polanenpark 243 te Wassenaar
STATUS	1.0
PROJECTNUMMER	17198
DATUM	19 oktober 2017



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Projectlocatie.....	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	8
2.4 Vigerend bestemmingsplan.....	10
3 Ruimtelijk beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016).....	14
3.2.2 Verordening Ruimte	16
3.2.3 Programma Ruimte	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Toekomstvisie Wassenaar 2025.....	17
3.3.2 Structuurvisie Wassenaar 2025: 'Landgoed aan Zee'	17
3.3.3 Woonvisie Wassenaar 2016-2021.....	18
3.3.4 Notitie woningbouwprogrammering Wassenaar 2017	19
3.3.5 Groen- en watervisie 2015-2019.....	19
4 Ruimtelijke aspecten.....	21
4.1 Planologie.....	21
4.1.1 Actuele regionale behoefte.....	21
4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.....	21
4.1.3 Passende ontsluiting.....	21
4.2 Stedenbouw	22
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	24
4.3.1 Verkeersgeneratie.....	24
4.3.2 Ontsluiting	24
4.3.3 Openbaar vervoer	24
4.3.4 Parkeren motorvoertuigen.....	24
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	26
5 Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.2 Externe veiligheid.....	29
5.3 Bodem (milieukundig).....	30
5.4 Geluid.....	30
5.5 Luchtkwaliteit.....	31
5.6 Ecologie.....	32
5.6.1 Beleid en normstelling.....	32
5.7 Mer-beoordeling.....	33
6 Beschrijving uitvoerbaarheid.....	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek (Terrascan, december 2015)

1 Inleiding

In opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van twaalf sociale huurwoningen ter plaatse van het Van Polanenpark 243 te Wassenaar. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan het Van Polanenpark 243 te Wassenaar. De randen van het perceel worden aan drie zijden omringd door woonbebouwing. Deels met voortuinen, deels met zijtuinen en achtertuinen.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: google.nl/maps)



2.2 Huidige situatie

De voormalige school maakt deel uit van een wijk, die vanaf de jaren '50 in het kader van de wederopbouw als uitbreidingswijk is ontstaan. Het Polanenpark is in de jaren '70 van de 20ste eeuw bebouwd geraakt met voor die tijd kenmerkende architectuur. De woningbouw bestaat overwegend uit sober uitgevoerde tweelaags woonblokken onder een zadeldak. De school onderscheidt zich hiervan door zijn functionalistische architectuur. Het gaat om een samengestelde bouwmassa, bestaande uit rechthoekige eenlaags bouwblokken onder een plat dak, die in elkaar zijn geschoven.

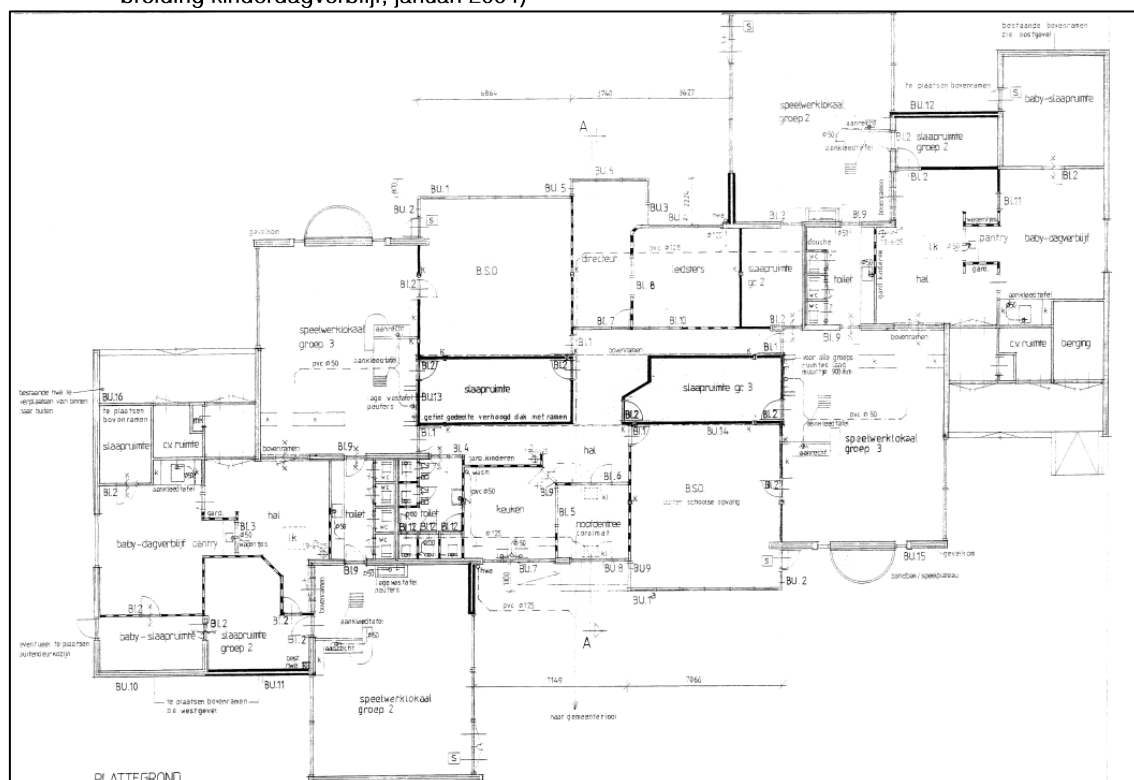
Aanvankelijk is de school in 1970-1971 als twee zelfstandige eenheden gebouwd door de afdeling Openbare werken van de gemeente ten behoeve van kleuter- en basisonderwijs. Nadien zijn beide zelfstandige bouwdelen met elkaar verbonden, waardoor het schoolplein grotendeels bebouwd is geraakt. Vanaf 1993 is de Stichting Kinderopvang Wassenaar gebruiker geweest van het schoolgebouw.

In 2014 is het destijds zittende bedrijf aangeschreven dat niet aan alle brandveiligheidsvoorschriften ten behoeve van een kinderdagverblijf werd voldaan. Het bedrijf was verzocht om aanpassingen aan het pand te plegen. Dit is niet meer gedaan. Het pand staat sinds 2015 leeg. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt de bebouwing gesloopt. Het perceel wordt bouwrijp opgeleverd aan de Wassenaarsche Bouwstichting.

figuur 2. Huidige situatie (bron: google.nl/maps)



figuur 3. Plattegrond indeling voormalig kinderdagverblijf (bron: gemeente Wassenaar, bouwaanvraag uitbreiding kinderdagverblijf, januari 2004)



2.3 Toekomstige situatie

Het doel is om ter plaatse van de huidige bebouwing een bouwblok van twaalf appartementen te realiseren van circa 55 m² GBO in de sociale huur. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt circa 6,5 meter. De benedenwoningen zijn voorzien van tuin, terwijl de bovenwoningen beschikken over een balkon.

Het plan is tot stand gekomen in de vorm van een plangroep waarbij directe omwonenden konden participeren. Uit de plangroep zijn een aantal uitgangspunten voortgevloeid. Belangrijke punten zijn dat de groenstructuur behouden blijft of versterkt wordt, dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat ingezet wordt op duurzaam bouwen.

De bestaande bomen worden, daar waar mogelijk, behouden en daarnaast worden extra groenvoorzieningen gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel. Parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de westzijde van het perceel, langs het Van Polanenpark. Aan de oostzijde van de projectlocatie is een fietsenstalling voorzien.

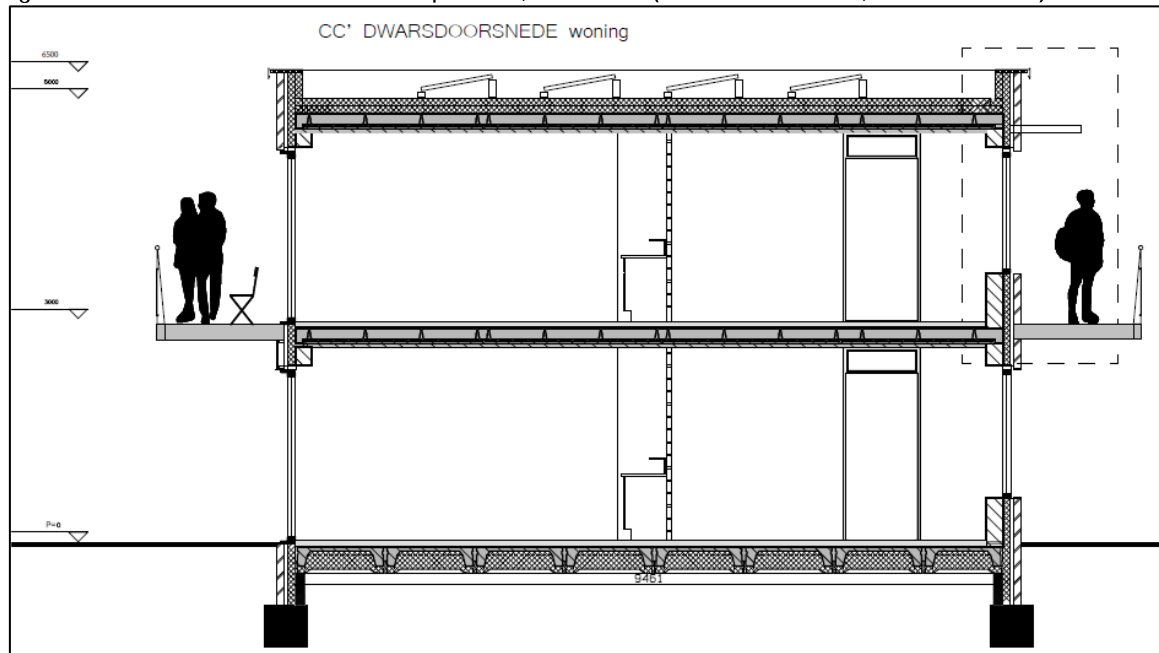
figuur 4. Toekomstige situatie (bron: schetsontwerp, A₃ Architecten, 12 oktober 2017)



figuur 5. Toekomstige situatie (bron: schetsontwerp, A₃ Architecten, 12 oktober 2017)



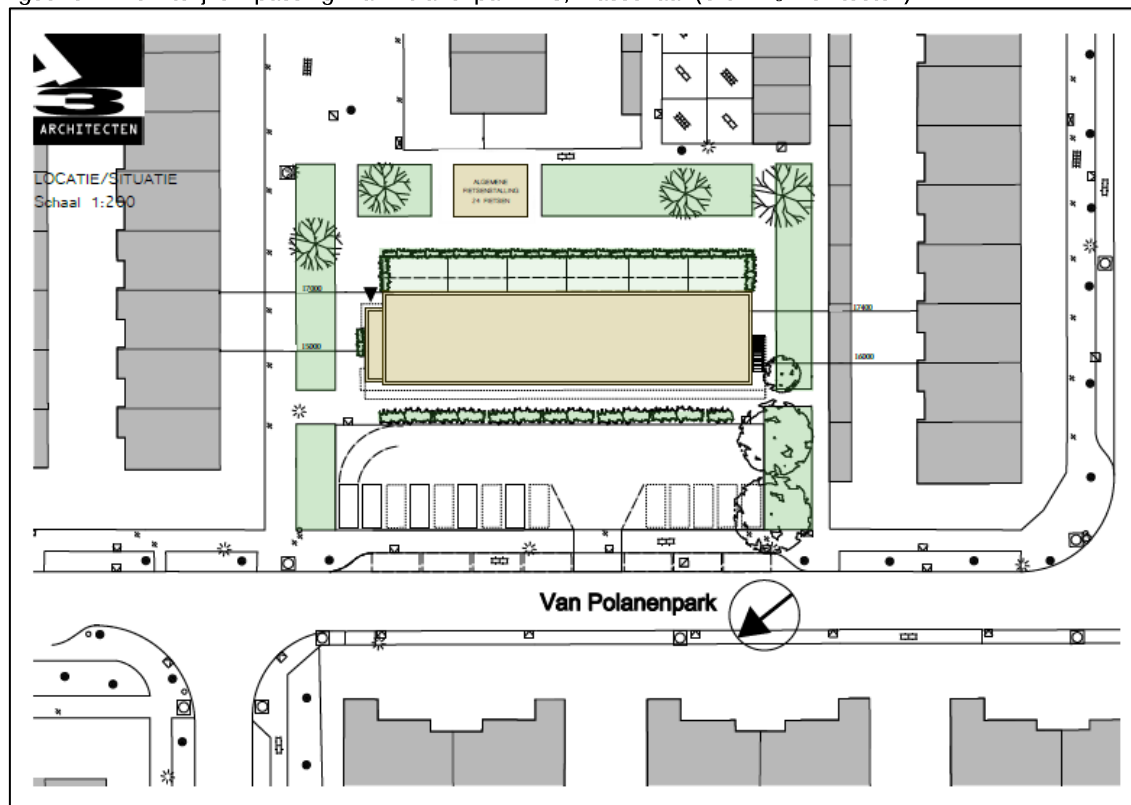
figuur 6. Dwarsdoorsnede Van Polanenpark 243, Wassenaar (bron: A3 Architecten, 12 oktober 2017)



figuur 7. Footprint nieuwe (geel) en oude situatie (rood) (bron: A3 Architecten, 13 juni 2017)



figuur 8. Ruimtelijke inpassing Van Polanenpark 243, Wassenaar (bron: A3 Architecten)



2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Hofcamp 2013", vastgesteld op 23 juni 2013 door de raad van de gemeente Wassenaar. De projectlocatie kent de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 7'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouw- en goothoogte van 4.5 meter en een maximum bebouwingspercentage van 70%.

figuur 9. Uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 26 september 2017)



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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);
- b. een gezondheidscentrum ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
- c. openbaar toegankelijke speelterreinen ter plaatse van bestaande schoolpleinen, mits buiten de schooltijden tussen 10.00 en 22.00 uur;
- d. bij de bestemming behorende tuinen, erven, parkeerplaatsen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor bij de hoofdgebouwen behorende tuinen.

De op de kaart voor Archeologie bestemde gronden zijn bij wijze van dubbelbestemming bestemd voor behoud, bescherming, veiligstelling, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde hoge archeologische waarde. De specifieke aanduiding geeft aan dat een hoge archeologische verwachting geldt vanwege 'de lintbebouwing 16e – 17e eeuw en locaties historische bebouwing'. Bij (ondergrondse) sloop van de bestaande woning en/of nieuwbouw met een oppervlak > 30m² dient een archeologisch bureauonderzoek, bij voorkeur in combinatie met een bouwhistorisch onderzoek, conform KNA te worden uitgevoerd. Hierbij dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. Indien uit het bureauonderzoek blijkt er inderdaad kans is op het aantreffen van archeologische sporen dient er archeologische begeleiding plaats te vinden. Archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Dit wordt nader gemotiveerd in paragraaf 4.4.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Maatschappelijk' staat wonen niet toe. Daarnaast kunnen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de 'Tuin'-bestemming. Tevens kent het huidige bouwvlak een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, terwijl de nieuwe woningen tweelaags worden met een maximale bouwhoogte van circa 6,5 meter. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.27 Wabo wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de gemeenteraad vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 (Bro) opgenomen. Het 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 wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip ‘actuele regionale behoefte’ is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door ‘behoefte’;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De wijziging van de Ladder van 1 juli 2017 is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke ‘treden’ en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het

oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

“Provincies en gemeenten geven aan dat de term ‘actuele regionale behoefte’ voor verwarring zorgt en onvoldoende duidelijk maakt waar een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op zou moeten richten. In het bijzonder de term ‘regionaal’ is verwarrend, omdat het enerzijds betrekking heeft op de omvang van het gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien, ofwel het ‘ruimtelijke verzorgingsgebied’, ook wel ‘marktregio’ genoemd. Anderzijds heeft het betrekking op de aard van het overleg, waarbij de regio nogal eens wordt geïnterpreteerd als de bestuurlijke regio. Provincies hebben in een voorstel aangegeven graag een onderscheid te willen zien tussen het regionale aspect bij de behoefte in de zin van het verzorgingsgebied en het overleg in bovengemeentelijk verband. De gedachte achter dit voorstel is in dit wijzigingsbesluit overgenomen door het vervangen van de term ‘actuele regionale behoefte’ door de eenvoudiger term ‘behoefte’.”

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van twaalf appartementen. Uit vaste jurisprudentie volgt dat wanneer de ontwikkeling voorziet in meer dan elf woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient goed gemotiveerd te worden. Deze motivering vindt plaats in de planologische paragraaf van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Landelijk beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, in werking getreden per 1 augustus 2014 en geconsolideerd, in werking per 12 januari 2017, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Het VRM heeft 4 rode draden voor de VRM benoemd die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Dit zijn de volgende 4 rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;

3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

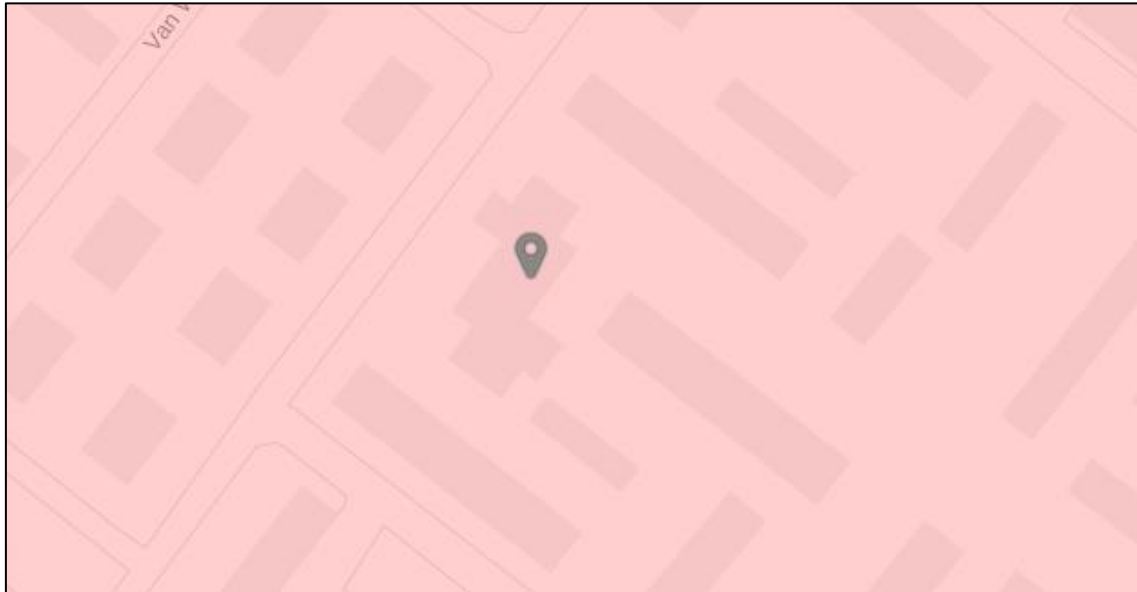
Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil de bebouwde ruimte/het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Op de interactieve kaart van de provincie Zuid-Holland is de projectlocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

figuur 10. Uitsnede interactieve kaart BSD Zuid-Holland (bron: staatvan.zuid-holland.nl)



3.2.2 Verordening Ruimte

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “Ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de Ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte (artikel 2.1.1) en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaats te vinden binnen het BSD. Bovendien moet de regionale behoefte zijn aangetoond. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 4.1 doorlopen.

3.2.3 Programma Ruimte

Daarnaast kent de VRM het programma ruimte (geconsolideerd, in werking per 4 februari 2016), welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het programma ruimte legt geen restricties op voor het onderhavige project. De wens zo veel mogelijk ruimtelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied is vertaald in het programma ruimte. Zoals hierboven aangegeven, is de projectlocatie gelegen binnen dit gebied.

Het Programma Ruimte speelt in onderhavig project in samenhang met het bestaande woningbouwprogramma een rol bij de motivering van de regionale behoefte aan (extra) woningen. Gemeente Wassenaar is gelegen binnen de regio Stadsgewest Haaglanden.

Volgens het Programma Ruimte is er tot 2030 behoefte aan 100.368 nieuwe woningen. Dit zijn echter cijfers uit de woningbehoefteraming uit 2013. Op 28 september 2016 is op de website van de Provincie de woningbehoefteraming uit 2016 gepubliceerd, die bij actualisatie zal

worden opgenomen in het Programma Ruimte. Uit de cijfers van de provincie blijkt nu dat tot 2030 behoefte bestaat aan 78.700 woningen. De behoefte is dus iets gedaald, vermoedelijk door realisatie van plannen. Er bestaat echter nog steeds behoefte aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden, waar de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan levert.

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Wassenaar 2025

De toekomstvisie op Wassenaar 2025 beschrijft het DNA, de ambities en kansen voor Wassenaar. In de toekomstvisie zijn acht hoofdthema's geformuleerd die samen de agenda voor de toekomst van Wassenaar vormen. De voor dit plan relevante hoofdthema's zijn:

Wassenaar een dorp met allure

In 2025 is Wassenaar een oase van rust, natuurlijk schoon, kleinschalig, veilig en geborgen met een hoog voorzieningenniveau op het gebied van zorg, wonen, cultuur en erfgoed.

Wassenaar is een groene parel aan zee

Door het behoud en het kwalitatief versterken van het groen naar het Noorden, Oosten en Zuiden, vervult en voorziet Wassenaar in een belangrijke behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie.

Wassenaar is duurzaam

Inwoners, organisaties en bedrijven worden gestimuleerd om hun activiteiten klimaatneutraal te maken. Ze worden uitgedaagd om bijvoorbeeld (nieuwe) gebouwen en gebieden doelgericht te ontwerpen waarbij het energielabel A leidend is.

De uitwerking van de toekomstvisie wordt verder vormgegeven en verdiept in de structuurvisie 2015 – 2025.

3.3.2 Structuurvisie Wassenaar 2025: 'Landgoed aan Zee'

Op 22 maart 2017 is de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan Zee' vastgesteld. Het doel van de visie is het opstellen van een breed gedragen, gebiedsdekkend ruimtelijk afwegingskader voor Wassenaar tot 2025.

Wassenaar is opgebouwd uit afwisselende buurten en wijken met tussen de wijken veelal een groene zone in de vorm van kleine parken, wetingen en speelweides. Het merendeel van de bebouwing heeft een menselijke maat met een gevarieerde korrelgrootte, beperkte bouwhoogte, een afwisselende rooilijn en variatie in materiaalgebruik en detaillering. In de openbare ruimte worden diverse vormen van verharding toegepast. De tuinen zijn verzorgd en in combinatie met het wijkgroen en laanbeplanting dragen zij bij aan een gepersonaliseerd straatbeeld.

Wonen

Wassenaar geniet landelijke bekendheid vanwege haar fraaie groene woonomgeving. Wassenaar kent meerdere woonmilieus en biedt meer diversiteit dan alleen 'rijk en duur' wonen. De zandstranden, het duingebied, het bosareaal en de vele historische landgoederen, buitenplaatsen, monumenten en de historische dorpskern maken Wassenaar tot een zeer aantrekkelijke (woon)- gemeente. Indicatoren als basisvoorzieningen (winkels en basisscholen), plusvoorzieningen (nabijheid zorg en hoger onderwijs), werkgelegenheid, groen en een harmonieus leefklimaat scoren hoog.

Sturingsfilosofie

Inwoners zijn betrokken bij hun dorp. Bij planvorming wordt in een vroeg stadium gebruik gemaakt van de energie in de samenleving.

- De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Wassenaar en nodigt de samenleving uit om binnen de gestelde kaders initiatieven te ontplooiën;
- De structuurvisie geeft op hoofdlijnen aan welke koers de gemeente voor ogen heeft. De gemeente geeft ruimte aan initiatieven uit de markt en is transparant over de aspecten die bij de afweging een rol spelen.

3.3.3 Woonvisie Wassenaar 2016-2021

In deze woonvisie beschrijft de gemeente Wassenaar het beleid voor het wonen voor de periode 2016-2021. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente en voor de prestatieafspraken met de corporaties.

Woningmarkt

Typerend voor de woningmarkt van Wassenaar is de verhouding huur- en koopwoningen. De helft van de woningen in Wassenaar is huurwoning en daarvan is ruim de helft in bezit is van corporaties. Daarnaast kent Wassenaar relatief hoge woningprijzen. Deze kenmerken leiden er toe dat bepaalde doelgroepen zoals starters en huishoudens met een middeninkomen moeilijk aan een woning komen. De bevolkingsopbouw van Wassenaar dreigt daardoor wat eenzijdig te worden.

De woningmarktmogelijkheden voor huishoudens met een lager inkomen (tot EU grens) zijn relatief beperkt in Wassenaar. Deze doelgroep is volledig aangewezen op de sociale voorraad. Echter geschiedt de helft van de sociale verhuringen naar mensen van buiten Wassenaar. Daarnaast zijn nauwelijks huurwoningen in de particuliere sector met een huur tussen de €710 en €1.000. Tevens is er nauwelijks betaalbaar koopaanbod; er zijn weinig beschikbare eengezinskoopwoningen tot € 300.000 en financieringsregels van hypotheekverstrekkers zijn streng. Een groot deel van de sociale voorraad is eengezinswoning en heeft een relatief hoge huurprijs. Starters zoeken juist vaak klein en goedkoper aanbod en dat aanbod is in Wassenaar beperkt (ligt onder het regionaal gemiddelde).

Ambitie en speerpunten

Kernboodschap van het woonbeleid is behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Nieuwbouw bij transformatie of herontwikkeling staat in het teken van vitaliteit. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig zijn. Het woningaanbod sluit beter aan op de vraag. Daarbij wordt een balans gezocht tussen het behouden van kwaliteit, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen zoals statushouders. Speerpunten van het woonbeleid zijn:

- Alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Wassenaar;
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt;
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met corporaties en andere partijen en monitoring.

Tijdens het vaststellen van de Woonvisie waren in Wassenaar zijn de volgende bouwplannen bekend:

figuur 11. Bouwplannen gemeente Wassenaar volgens Woonvisie Wassenaar 2016-2021

Naam Toevoegingen plan*	Status bouwplan*	Jaar oplevering	Aantal	Huur/ koop	Financierings type	Woning- type
Generaal Winkelmanlaan	Hard	2016	40	koop	markt	meergezins
Van Cranenburchlaan 181	Zacht	2017	10	huur	markt	meergezins
Van Bellelaan	Hard	2017	18	huur	sociaal	meergezins
Van Polanenpark 243	Zacht	2017	8	huur	sociaal	eengezins
Schouwweg 72	Zacht	2018	60	huur	markt	meergezins
Havenkade	Zacht	2018	40	koop	markt	meergezins

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twaalf sociale huurwoningen. Uit de Woonvisie blijkt dat in Wassenaar behoefte is aan woningen voor huishoudens met een lager inkomen. Deze doelgroep is aangewezen op de sociale huur. Het aanbod aan sociale huur in Wassenaar is echter beperkt. Ook voor jongeren tot 26 jaar en starters zijn er beperkte mogelijkheden. Voorgenomen ontwikkeling beoogd een bijdrage te leveren aan het woningbouw-aanbod van sociale huurwoningen. Hierbij wordt voornamelijk gericht op jongeren. Dit sluit tevens aan op de ambitie van de gemeente om de slaagkansen voor jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt te vergroten.

3.3.4 Notitie woningbouwprogrammering Wassenaar 2017

Om inzicht te krijgen in wat de mogelijkheden zijn om tot een evenwichtige woningbouwpro-grammering te komen voor de komende jaren in Wassenaar, is de notitie 'Woningbouwpro-grammering Wassenaar 2017' opgesteld. In de notitie wordt een actueler en breder overzicht gegeven van de beschikbare bouwlocaties en de concrete plannen dan is gegeven in de Woonvisie Wassenaar 2016 - 2021. In de notie worden de voorgenomen plannen aangemerkt als 'plannen in voorbereiding/uitvoering'.

3.3.5 Groen- en watervisie 2015-2019

De Groen- en watervisie van Wassenaar geeft antwoord op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. Streven is om het groenste dorp in de randstad te zijn. Met dit in het achterhoofd wordt bekeken welke ruimtelij-ke ontwikkelingen onder welke voorwaarden en binnen welke randvoorwaarden er mogelijk zijn. Op basis van de ambities uit de Toekomstvisie en de analyse zoals opgenomen in hoofd-stuk 2 uit de Groen- en watervisie, is voor de periode 2015 tot 2019 met een doorloop naar 2025, een streefbeeld voor groen en water geformuleerd. Om het streefbeeld te behalen, zijn verschillende doelstellingen geformuleerd. De volgende doelstellingen zijn van belang voor de voorgenomen ontwikkeling:

Doelstelling 5: Versterken van het groen op buurt- en wijkniveau.

Groen op het niveau van buurten en wijken is erg belangrijk voor alle bewoners. Men kan er wandelen of sporten (bewegen in het groen), of met de buurt een feestje houden wat het buurtgevoel versterkt. Parken, soms gemeentelijk of rijksmonument, zijn vaak ontworpen met een bepaald idee en ontwerp, zodat bewoners er recreatief gebruik van kunnen maken. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, nieuwe wensen of aanpassingen in onderhoud en beheer, is het oorspronkelijke ontwerp niet altijd meer zichtbaar. Per park moet bekeken worden of het vasthouden aan, of terugbrengen van het oorspronkelijk ontwerp belangrijk is; dit ook in relatie met de gebruikswaarde van de parken. Voor bijvoorbeeld het Burchtplein en het Rosarium is dat het geval. Daarnaast is ook particulier groen van groot belang voor het

buurt- en wijkgroen en in het streven om de groenste gemeente van de randstad te worden. Dit houdt in dat er zeer terughoudend omgesprongen moet worden met het verlenen van kapvergunningen voor monumentale bomen in particuliere tuinen. Dit geldt overigens ook voor het verlenen van vergunningen voor het kandelabereren van deze bomen.

Doelstelling 12: Tegengaan van verstenen van tuinen.

Met een uitgebreide communicatiestrategie wordt aan bewoners van Wassenaar duidelijk gemaakt wat de effecten zijn van het bestraten van een tuin. Het water kan minder goed weg, met als mogelijk gevolg wateroverlast. Geprobeerd wordt om mensen die hun tuin al hebben betegeld, over te halen om de tegels weer te verwijderen in ruil voor een nog te bedenken presentje.

Relatie met projectplannen

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twaalf sociale huurwoningen. Uit de Woonvisie blijkt dat in Wassenaar behoefte is aan woningen voor huishoudens met een lager inkomen. Deze doelgroep is aangewezen op de sociale huur. Het aanbod aan sociale huur in Wassenaar is echter beperkt. Ook voor jongeren tot 26 jaar en starters zijn er beperkte mogelijkheden. Voorgenomen ontwikkeling beoogd een bijdrage te leveren aan het woningbouw-aanbod van sociale huurwoningen. Hierbij wordt voornamelijk gericht op jongeren. Dit sluit tevens aan op de ambitie van de gemeente om de slaagkansen voor jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt te vergroten. Het behouden en versterken van het groen rondom het plangebied is daarnaast een belangrijk uitgangspunt. De bestaande bomen worden, daar waar mogelijk, behouden en daarnaast worden extra groenvoorzieningen gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de Groen- en Watervisie. De ontwikkeling is derhalve in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Beoogde ontwikkeling betreft realisatie van twaalf sociale huurwoningen binnen bestaand stads- of dorpsgebied. Hierdoor dient met name de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd te worden, waarin de behoefte naar extra woningen dient te worden aangetoond.

4.1.1 Actuele regionale behoefte

De gemeente Wassenaar is gelegen binnen de regio Haaglanden. Volgens het Programma Ruimte is binnen de regio Haaglanden tot 2030 behoefte aan 100.368 nieuwe woningen. Dit zijn echter cijfers uit de woningbehoefteraming uit 2013. Op 28 september 2016 is op de website van de Provincie de woningbehoefteraming uit 2016 gepubliceerd, die bij actualisatie zal worden opgenomen in het Programma Ruimte. Uit de cijfers van de provincie blijkt nu dat tot 2030 behoefte bestaat aan 78.700 woningen (zie onderstaande tabel). De behoefte is dus iets gedaald, vermoedelijk door realisatie van plannen. Er bestaat echter nog steeds behoefte aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden, waar de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan levert.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, dient de ontwikkeling met name aan te sluiten bij de behoefte die voortvloeit uit het gemeentelijk beleid. Uit de Woonvisie blijkt dat in Wassenaar behoefte is aan woningen voor huishoudens met een lager inkomen. Deze doelgroep is aangewezen op de sociale huur. Het aanbod aan sociale huur in Wassenaar is echter beperkt. Voorgenomen ontwikkeling beoogd een bijdrage te leveren aan het woningbouwaanbod voor huishoudens met lage inkomens (sociale huurwoningen). Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling reeds meegenomen op gemeentelijke planniveau, zo blijkt uit de Woonvisie. Hieruit blijkt des te meer dat behoefte bestaat aan voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (zie hiervoor paragraaf 3.2.1). Door de realisatie van de woningen wordt derhalve voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen binnen bestaand stads- of dorpsgebied. Door het toevoegen van groen voorzieningen en het behouden van de bestaande bomen wordt een impuls aan de ruimtelijke uitstraling beoogd.

4.1.3 Passende ontsluiting

Omdat de projectlocatie gelegen is binnen bestaand stads- en dorpsgebied is het niet nodig passende ontsluiting nader te motiveren.

Het realiseren van twaalf sociale huurwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied is op basis van de Ladder van duurzame verstedelijking gemotiveerd.

4.2 Stedenbouw

De buurt Van Polanenpark bestaat met name uit grondgebonden 2 laags woningen met een kap. De buurt is georganiseerd binnen een sterke omliggende groenstructuur. Twee groene assen verdelen de wijk in vier kwarten. De groene assen zijn autovrij en vormen het centrum van de buurt. Het parkeren is deels langs de hoofdstraten en deels in ruimtes tussen de grondgebonden woningen georganiseerd door middel van parkeervakken en garages. In de buurt zijn rijtjeswoningen, 4-onder-1-kap-woningen en ook 3 laags drive-in woningen als typologie aanwezig.

De twee schoollocaties in deze wijk waaronder van Polanenpark 243 zijn als afwijkende locatie in de stedenbouwkundige structuur opgenomen.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het voornemen om op de huidige locatie een twaalfstal kleine appartementen te realiseren. De woningen worden gerealiseerd binnen de huidige kavelgrenzen.

Het plan is opgesteld door een plangroep, waarbij architect, opdrachtgever en de direct omwonenden op een evenwaardige manier vertegenwoordigd zijn. Door verschillende blokken-doos-sessies is aan de hand van verschillende stedenbouwkundige modellen naar het huidige stedenbouwkundig model toegewerkt.

Een aantal belangrijke keuzes zijn in dit overleg gemaakt. Dit betreft in eerste instantie de positie van de parkeercoffer op eigen terrein. Het parkeren aan de voorzijde is georganiseerd op verzoek van de plangroep omdat de ontsluitingsweg aan de zuidoost zijde richting de parkeervakken en garages gebruikt wordt door spelende kinderen. Intensievere verkeersbewegingen door de ontsluitingsweg aan deze zijde kunnen zorgen voor een onveilige zijde. Het nieuwe parkeerterrein komt direct langs de buurtontsluitingsweg Van Polanenpark te liggen.

Daarnaast is ook de bouwhoogte en bouwvorm in de plangroep besproken. Deze is in het nieuwbouwplan twee lagen hoog, met een plat dak. De positie van de nieuwbouw is zo gepositioneerd dat de afstand van de kopgevels (exclusief trappenhuisen) tot de aanliggende rijtjeswoningen ongeveer gelijk is.

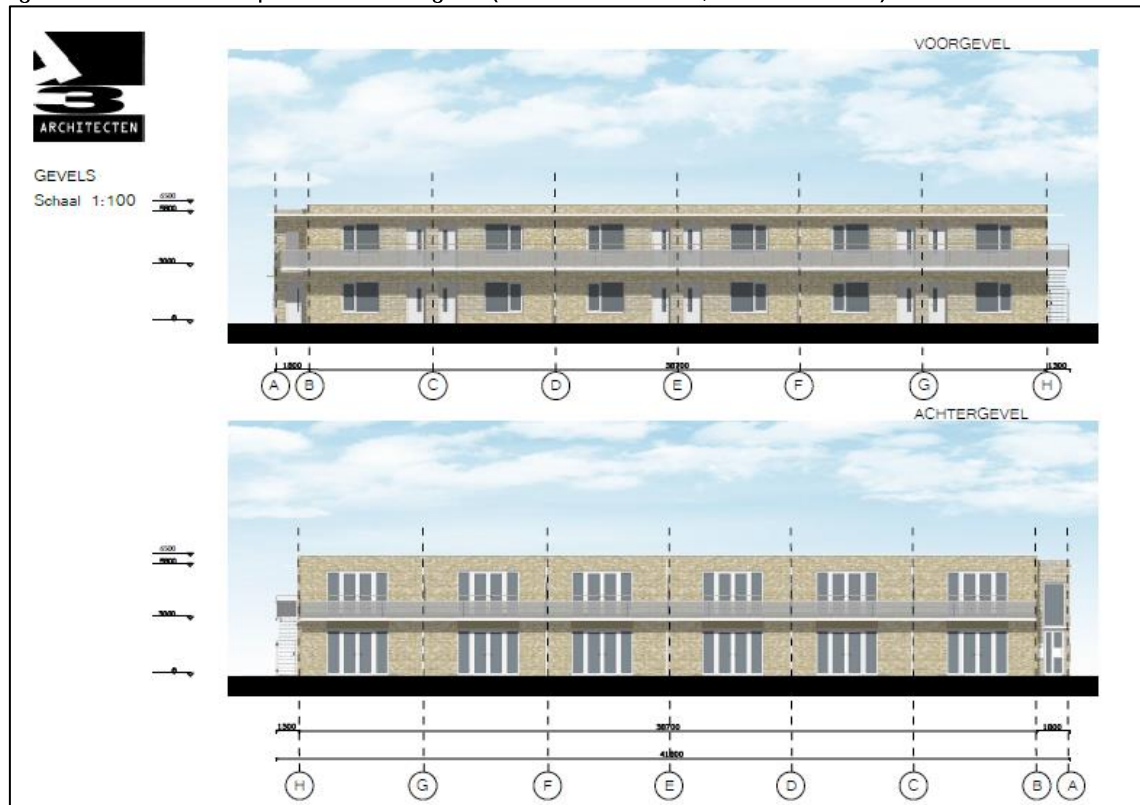
De rooilijn van de bebouwing is terugliggend ten opzichte van de straat. Deze terug liggende rooilijn refereert aan de afwijkende functie van de oorspronkelijke school, welke door het schoolplein ook terug ligt ten opzichte van de bestaande grondgebonden woningen.

De nieuwe woningen krijgen hun ontsluitingskant aan de NW-zijde, aan de kant van de Van Polanenstraat. De woonkamers met buitenruimtes zijn op het ZO georiënteerd.

Qua architectuur zoekt de nieuwbouw aansluiting bij de bestaande blokken. Een ingetogen materiaalgebruik met bakstenen in een warme geeltint en lichte kozijnen. Het blok is het hoofdvolume, maar hier binnen zijn de individuele woningen leesbaar. De nieuwbouw wordt ingebed in het groen. De huidige bomen zullen indien mogelijk behouden blijven. Samen met een groene haag vormen deze de groene inbedding van de nieuwbouw. De groene as in het kwadrant wordt door de nieuwbouw hersteld.

Op deze manier wordt een ingetogen plan gerealiseerd, wat aansluit bij de aanwezige groenstructuur, maar welke in zijn afwijkende typologie een herkenbare afwijking blijft binnen de wijk.

figuur 12. Schetsontwerp voor- en achtergevel (bron: A3 Architecten, 19 oktober 2017)



figuur 13. Van Polanenpark structuur (bron: A3 Architecten, 12 oktober 2017)



4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

4.3.1 Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-tool (<http://verkeersgeneratie.crow.nl/VG-1.php>) is de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de functie van het project en de ligging van het projectgebied. Twaalf huurwoningen (etage, midden/goedkoop in de rest van de bebouwde kom van Wassenaar) kennen een verkeersgeneratie van 43 mvt/ etmaal +/-11% (gemiddelde weekdag). Voor de berekening van de huidige situatie wordt uitgegaan van een kinderdagverblijf met zeven groepen, gebaseerd op de plattegrond van figuur 3. Een kinderdagverblijf met zeven groepen brengt op basis van de CROW-tool een verkeersgeneratie van 202 autoritten per openingsdag met zich mee (haal- en brengverkeer). De verkeersaantrekkende werking neemt derhalve sterk af.

4.3.2 Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de ontsluitingsweg aan het Van Polanenpark en via de ontsluitingsweg aan de oostzijde van de projectlocatie, die tevens uitmondt in het Van Polanenpark. Het Van Polanenpark loopt over in de Van Duivenvoordelaan en de Wiegmanweg, die via de Lange Kerkdam in verbinding staan met de Rijksstraatweg (N44) richting Den Haag en Leiden en de N448 richting Voorschoten.

4.3.3 Openbaar vervoer

De stations Leiden Centraal en Den Haag Centraal zijn overdag goed bereikbaar met de bus vanaf de projectlocatie. Binnen 100 meter van de projectlocatie is bushalte Starrenburglaan (lijn 44 Den Haag/ Park Duinrell) gesitueerd. Daarnaast is op ongeveer 450 meter bushalte Van Duivenvoordenlaan (lijn 43, Den Haag Centraal – Leiden Centraal) gelegen. Hierdoor bestaat een kwartierverbinding met station Den Haag Centraal en een half uursverbinding met station Leiden Centraal.

4.3.4 Parkeren motorvoertuigen

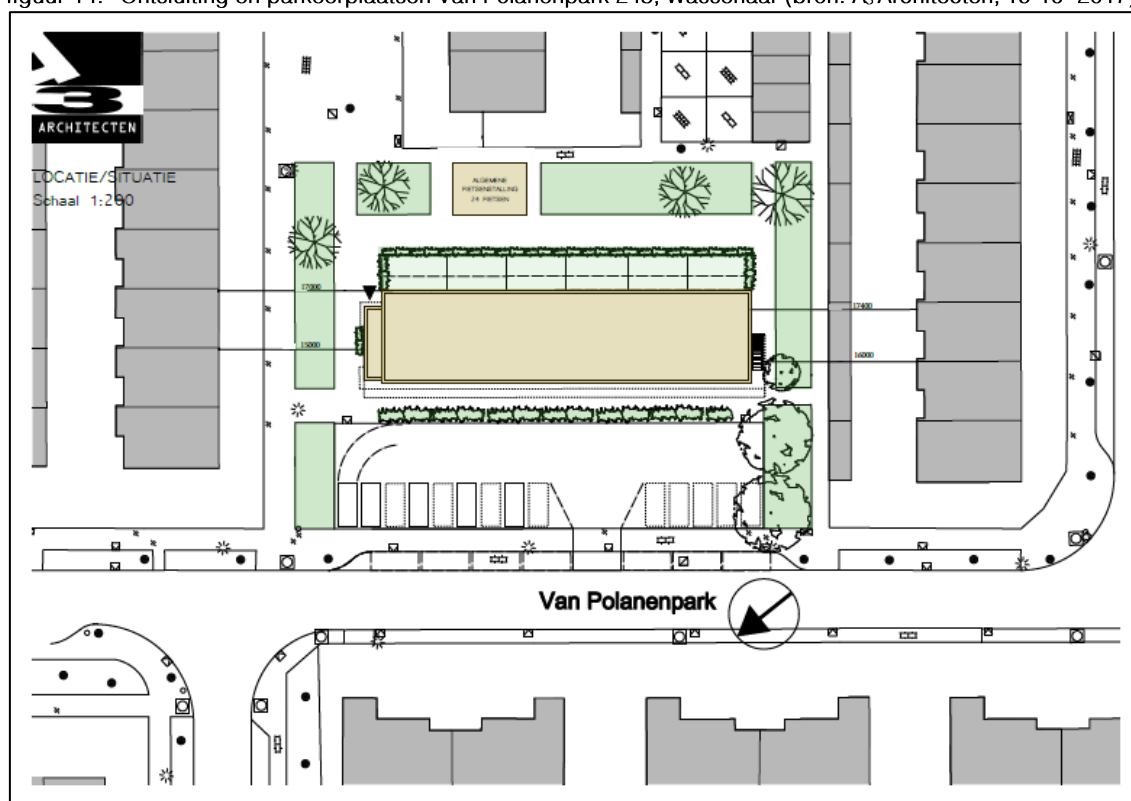
Het parkeren wordt gerealiseerd aan de voorzijde van de nieuwbouw, direct vanaf het Polanenpark. Hierdoor blijven de auto's aan de rand van de wijk, en wordt het huidige parkeergebied niet verder belast. Er worden veertien parkeerplaatsen voorzien aan de voorzijde van de nieuwbouw. De parkeerbehoefte wordt berekend middels de CROW-rekentool. De volgende eigenschappen worden toegepast:

- Twaalf woningen;
- Huur, etage, midden/goedkoop;
- Locatie rest bebouwde kom.

Er geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers toegankelijk dienen te zijn. Voor twaalf woningen geldt een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zeven bestaande parkeerplaatsen direct naast het plangebied meegenomen mogen worden in de parkeerbalansberekening. Hiervan sneuvelt één parkeerplaats ten behoeve van de toegang van het nieuwe parkeerterrein. Hierdoor is een tekort in de parkeerbalans van twee parkeerplaatsen. Afgesproken is dat na de bouw gemonitord wordt wat de feitelijke parkeerdruk is. Als blijkt dat het parkeerterrein volledig gebruikt wordt, zullen alsnog twee extra parkeerplaatsen toegevoegd worden door de parkeerplaatsen binnen de parkeerkoffer te verplaatsen.

Door de realisatie van de fietsenstalling, worden voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien.

figuur 14. Ontsluiting en parkeerplaatsen Van Polanenpark 243, Wassenaar (bron: A3 Architecten, 19-10- 2017)



4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

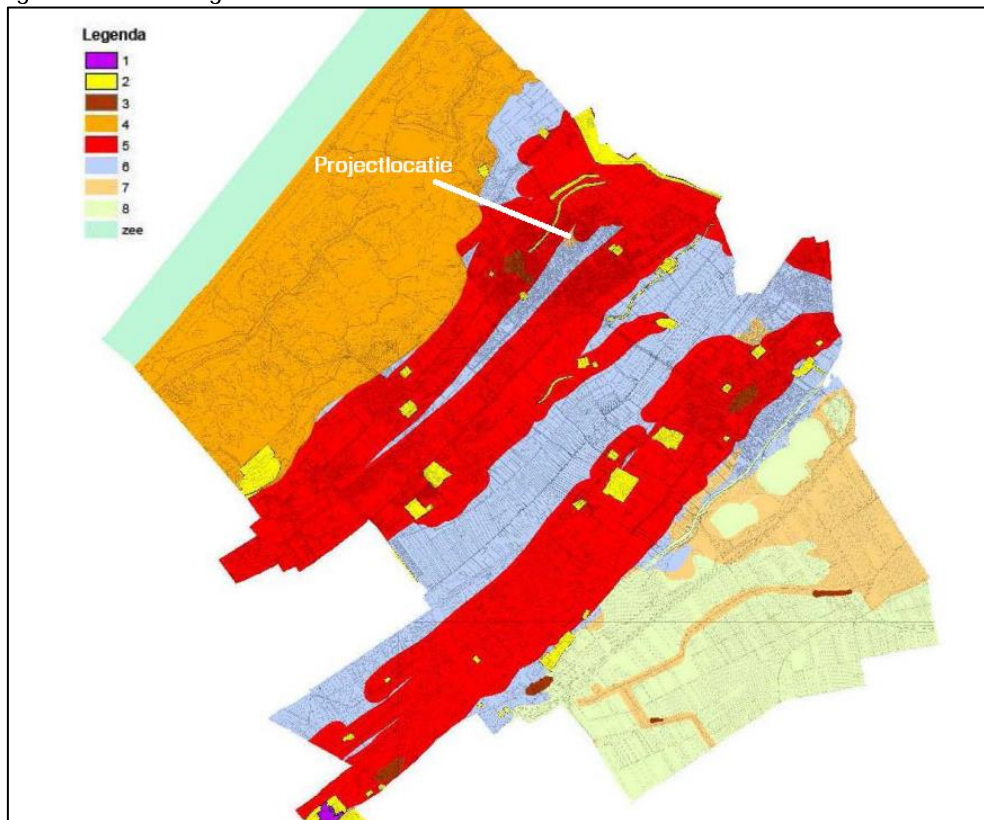
Situatie plangebied archeologie

De projectlocatie kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 7'. De specifieke aanduiding geeft aan dat een hoge archeologische verwachting geldt vanwege 'de lintbebouwing 16e – 17e eeuw en locaties historische bebouwing'. Bij (ondergrondse) sloop van de bestaande woning en/of nieuwbouw met een oppervlak > 30 m² dient een archeologisch bureauonderzoek, bij voorkeur in combinatie met een bouwhistorisch onderzoek, conform KNA te worden uitgevoerd. Hierbij dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. Indien uit het bureauonderzoek blijkt er inderdaad kans is op het aantreffen van archeologische sporen dient er archeologische begeleiding plaats te vinden.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage wordt momenteel afgerond. De rapportage wordt bijgevoegd bij de aanvraag

van de omgevingsvergunning. Het is de verwachting dat archeologie geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

figuur 15. Archeologische beleidskaart uit "Bodemarchief ontrafeld"



Situatie plangebied cultuurhistorie

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals panden, objecten, zichtlijnen of waterwegen gesitueerd. De projectlocatie is tevens niet aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft nieuw beleid vastgesteld dat in juni 2016 in werking is getreden. De Keur is tot stand gekomen na een dereguleringslag. Dit houdt in dat er gebroken is met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningsplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

In artikel 3.2, lid 2 onder g van de Keur is opgenomen dat handelingen die zorgen voor een toename van het verhard oppervlak, dienen te gebeuren met inachtneming van een algemene regel. Hoofdstuk 11 van de Uitvoeringsregels geeft de algemene regel die hier van toepassing op is. Indien het verhard oppervlak toeneemt met minimaal 500 m² maar niet meer dan 5.000 m², is de algemene regel van toepassing. Het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, bedraagt minimaal 15 procent van het oppervlak van de toename van verharding.

Relatie met projectgebied

Verharding en compenserende maatregelen

In de huidige situatie (school met schoolplein) is het terrein reeds volledig verhard. Door de tuinen bij de woningen en de kleinere footprint van het gebouw in de toekomstige situatie, neemt het verhardoppervlak in de nieuwe situatie af. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Opp. Verharding incl. gebouw	1.777 m ²	1.377 m ²
Opp. Verharding gebouw footprint	937 m ²	409 m ²
Opp. Buitenverharding excl. gebouw	840 m ²	968 m ²

Grondwater

In 2002 is een onderzoek naar grondwaterproblematiek in de Gemeente Wassenaar uitgevoerd. Hierbij is een aantal duidelijke probleemgebieden aangewezen. Binnen het bestemmingsplan 'Hofcamp', waar de projectlocatie deel van uit maakt, ging het om Deijleroord. In 2009 is het project "afkoppelen Hofcampweg" uitgevoerd waarmee de grondwaterproblemen in de wijk Deijleroord zijn opgelost.

Riolering

Het projectgebied kent een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt. De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

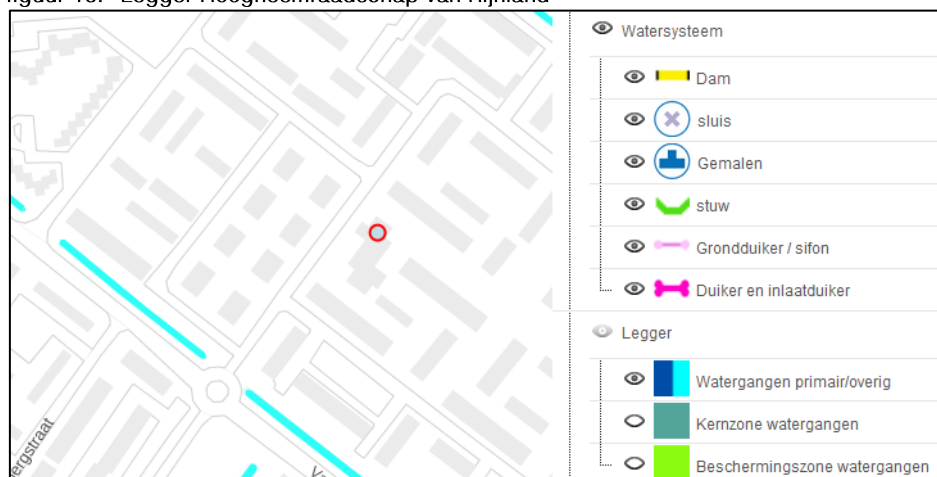
Waterkwaliteit

Realisatie van de woningen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

figuur 16. Legger Hoogheemraadschap van Rijnland



Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 27 september 2017 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het Hoogheemraadschap een waterbelang te hebben bij de plannen. Op basis daarvan is op 27 september 2017 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief geen extra verhard oppervlak worden gecreëerd. Het bouwplan heeft hierdoor geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse van het projectgebied.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De projectlocatie heeft in de huidige situatie de bestemming 'Maatschappelijk' en ligt in een rustige woonwijk. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twaalf woningen in de sociale huur. Woningen leveren geen milieuhinder op ten opzichte van andere woningen. In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen milieubelastende functies. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid heeft betrekking op het beperken van risico's op ongevallen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op de provinciale risicokaart bevindt de projectlocatie zich op ruime afstand van invloedsgebieden van risicobronnen. Het initiatief leidt niet tot verhoogde risico's. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Terrascan B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van december 2015 is bijgevoegd als bijlage 1. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, volgens de interpretatie van Terrascan B.V. geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie voor de bestemming wonen.

In de grond heeft geen van de onderzochte potentieel milieuschadelijke stoffen de achtergrondwaarde overschreden. Met betrekking tot het grondwater dient bij eventuele onttrekking (bijvoorbeeld bij eventuele bouwactiviteiten) rekening gehouden te worden met lichte verontreinigingen door barium en naftaleen.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Als tijdens het veldwerk asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, wordt hier wel melding van gemaakt. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

Bij een wijziging of ontheffing van een bestemmingsplan biedt de Wet geluidhinder het wettelijk toetsingskader voor nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen. In eerste aanleg dient onderzocht te worden of de toekomstige geluidbelasting van de gevel van de woningen vanwege de aanwezige gezoneerde wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidbelasting is de situatie 10 jaar na realisatie van de plannen. In de directe omgeving van het plan bevindt zich de Van Cranenburchlaan met een zone van 200m. De afstand van het plan tot deze weg bedraagt globaal 110m. Het plan ligt dus binnen de zone van deze weg. De aanwezige bebouwing grenzend aan deze weg heeft een afschermend effect op de geluidbelasting van de achtergelegen bebouwing. Dit blijkt ook uit de geluidkaarten voor 2016 van de Gemeente Wassenaar die zijn opgesteld die in het kader van de Europese richtlijn omgevingslawaai.

Uit deze kaarten blijkt ook dat ter plaatse van het bouwplan de geluidbelasting ten gevolge van alle aanwezige wegen minder dan 50 dB bedraagt. Omdat er ingevolge de Wet geluidhinder een aftrekregeling van 5 dB geldt voor toetsing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB betekent dit dat bij een feitelijke geluidbelasting van 53 dB nog aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Met betrekking tot het maatgevende jaar 2028 zal alleen sprake zijn van autonome groei van het wegverkeer; er zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien die tot een aanzienlijke toename van de verkeersintensiteit op de Van Cranenburchlaan zou kunnen leiden. Derhalve zal ook in 2028 aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook het verkeer van de nabijgelegen wegen waarvoor geen zone is ingesteld beschouwd. Dit zijn wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Het Van Polanenpark wordt alleen gebruikt voor plaatselijk bestemmingsverkeer. Ook hier is de komende jaren geen grote toename van het verkeer te verwachten.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is wettelijk geregeld middels de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM). Een belangrijk element uit deze wet is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Twaalf huurwoningen (etage, midden/goedkoop in de rest van de bebouwde kom van Wasse-naar) kennen een verkeersgeneratie van 43 mvt/ etmaal +/-11% (gemiddelde weekdag). Voor de berekening van de huidige situatie is uitgegaan van een kinderdagverblijf met zeven groepen, gebaseerd op de plattegrond van figuur 3. Een kinderdagverblijf met zeven groepen brengt op basis van de CROW-tool een verkeersgeneratie van 202 autoritten per openingsdag met zich mee (haal- en brengverkeer). De verkeersaantrekkende werking neemt derhalve sterk af, waardoor geen sprake kan zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

De luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

5.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6.1 Beleid en normstelling

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door E.C.O. Logisch een quickscan uitgevoerd naar de effecten van de nieuwbouw op de voorgenomen locatie. Voor de planologische procedure wordt uitgegaan van een bouwrijpe locatie, de ecologische gevolgen van de sloop worden buiten beschouwing gelaten aangezien de locatie bouwrijp wordt opgeleverd.

Soortenbescherming

In de quickscan wordt geconcludeerd dat vleermuizen en algemene broedvogels hun broed- of verblijfsplaats kunnen hebben ter plaatse van de huidige bebouwing. Aangezien de locatie bouwrijp wordt opgeleverd, en derhalve wordt uitgegaan van een bouwrijpe locatie, wordt niet verwacht dat beschermde soorten hun broed- of verblijfsplaats hebben ter plaatse van de projectlocatie. Soortenbescherming vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig (zie afbeelding 3). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1,5 kilometer ten westen van het projectgebied en betreft Meijndel & Berkheide. Op circa 1,5 kilometer rondom het projectgebied liggen verschillende gedeeltes van het NNN. Dit betreffen natuurgebieden en ecologische verbindingsszones. In de quickscan wordt geconcludeerd dat nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op het NNN en Natura 2000-gebieden niet worden verwacht. Het NNN en Natura 2000-gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied. Effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Gebiedsbescherming vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

figuur 17. Beschermde gebieden in nabijheid van projectlocatie (bron: www.zuid-holland.nl)



Conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd naar eventueel aanwezige beschermde soorten op basis van de Wet natuurbescherming. Voor de quickscan is uitgegaan van een bouwrijpe locatie. Effecten op Natura 2000-gebieden of NNN zijn uitgesloten gezien de ligging, aard en geringe omvang van de ontwikkeling. Ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd

door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van twaalf appartementen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Het doel is om ter plaatse van de huidige bebouwing een bouwblok van twaalf appartementen te realiseren van circa 55 m² GBO in de sociale huur. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt circa 6,6 meter.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie is gelegen aan het Van Polanenpark 243 te Wassenaar. De randen van het perceel worden aan drie zijden omringd door woonbebouwing. Deels met voortuinen, deels zijtuinen en achtertuinten. Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ongeveer 1.500 meter afstand gesitueerd, terwijl het dichtstbijzijnde NNN op circa 1.000 meter afstand is gelegen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Door de realisatie van twaalf sociale huurappartementen neemt de verkeersaantrekkende werking sterk af. Ook de overige milieuaspecten leiden niet tot significant negatieve effecten waardoor de conclusie getrokken kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor dit project.

6 Beschrijving uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan zal de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

De direct omwonenden zijn uitnodigt in december 2016 om deel te nemen aan een plangroep. Hierin participeren de gemeente, corporaties en direct omwonenden. Uiteindelijk hebben vijf omwonenden deelgenomen aan deze sessies. Deze sessie hebben geduurd van januari tot en met april 2017. De plangroep heeft de kernwaarden voor de wijk beschreven. De diverse stedenbouwkundige modellen die aan bod kwamen in sessies zijn hier vervolgens aan getoetst en uiteindelijk is voor één model gekozen. Dit model is daarna nog geoptimaliseerd. De plangroep heeft het stedenbouwkundig model gepresenteerd aan de direct omwonenden in juni 2017 (tijdens een bewonersavond) en op 28 augustus is een presentatie gehouden aan de raadscommissie waarbij ook de leden van de plangroep bij aanwezig waren. Vervolgens hebben het stedenbouwkundigplan, de positionering van het bouwblok en parkeren en groen-zones zijn definitieve vorm gekregen.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Door middel van de plangroep en de mogelijkheid tot inzage wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Bijlage

- 1 Verkennend bodemonderzoek (Terrascan, december 2015)