

# Ruimtelijke onderbouwing

Project  
Status  
Projectnummer  
Datum  
Auteur

*Polanenpark 105 te Wassenaar*  
*Definitief*  
*20207*  
*21 april 2021*  
*M.L. Baboeram*



## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

# Inhoudsopgave

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding                                          | 4  |
| Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving                                | 5  |
| 2.1 Projectlocatie                                             | 5  |
| 2.2 Projectplan                                                | 5  |
| 2.3 Vigerend bestemmingsplan                                   | 7  |
| Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid                                  | 10 |
| 3.1 Rijksbeleid                                                | 10 |
| 3.2 Provinciaal beleid                                         | 13 |
| 3.3 Regionaal beleid                                           | 20 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                        | 21 |
| Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten                                  | 25 |
| 4.1 Stedenbouwkundige motivering/ Landschappelijke inpassing   | 25 |
| 4.2 Motivering behoefte/ Ladder voor duurzame verstedelijking  | 26 |
| 4.3 Archeologie en cultuurhistorie                             | 27 |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering                                | 28 |
| 4.5 Bodem                                                      | 29 |
| 4.6 Externe veiligheid                                         | 30 |
| 4.7 Geluid                                                     | 32 |
| 4.8 Luchtkwaliteit                                             | 33 |
| 4.9 Natuur                                                     | 34 |
| 4.10 Verkeer en parkeren                                       | 37 |
| 4.11 Water                                                     | 38 |
| 4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling                            | 39 |
| Hoofdstuk 5 Beschrijving uitvoerbaarheid                       | 42 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                                | 42 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                           | 42 |
| Hoofdstuk 6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid | 44 |

## Bijlagen

|   |                                                                     |
|---|---------------------------------------------------------------------|
| 1 | Adviesdocument archeologie (RAAP, 31 juli 2020)                     |
| 2 | Bodemonderzoek (Terrascan, 28 oktober 2020)                         |
| 3 | Quicksan Wet natuurbescherming (ATKB Buro Bakker, 14 augustus 2020) |
| 4 | Stikstofdepositieberekeningen (ATKB Buro Bakker, 3 december 2020)   |
| 5 | Vormvrije meldnotitie m.e.r. (Mees Ruimte & Milieu, 16 maart 2021)  |

# Hoofdstuk 1

## Inleiding

In opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 8 woningen ter plaatse van het Van Polanenpark 105 te Wassenaar. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

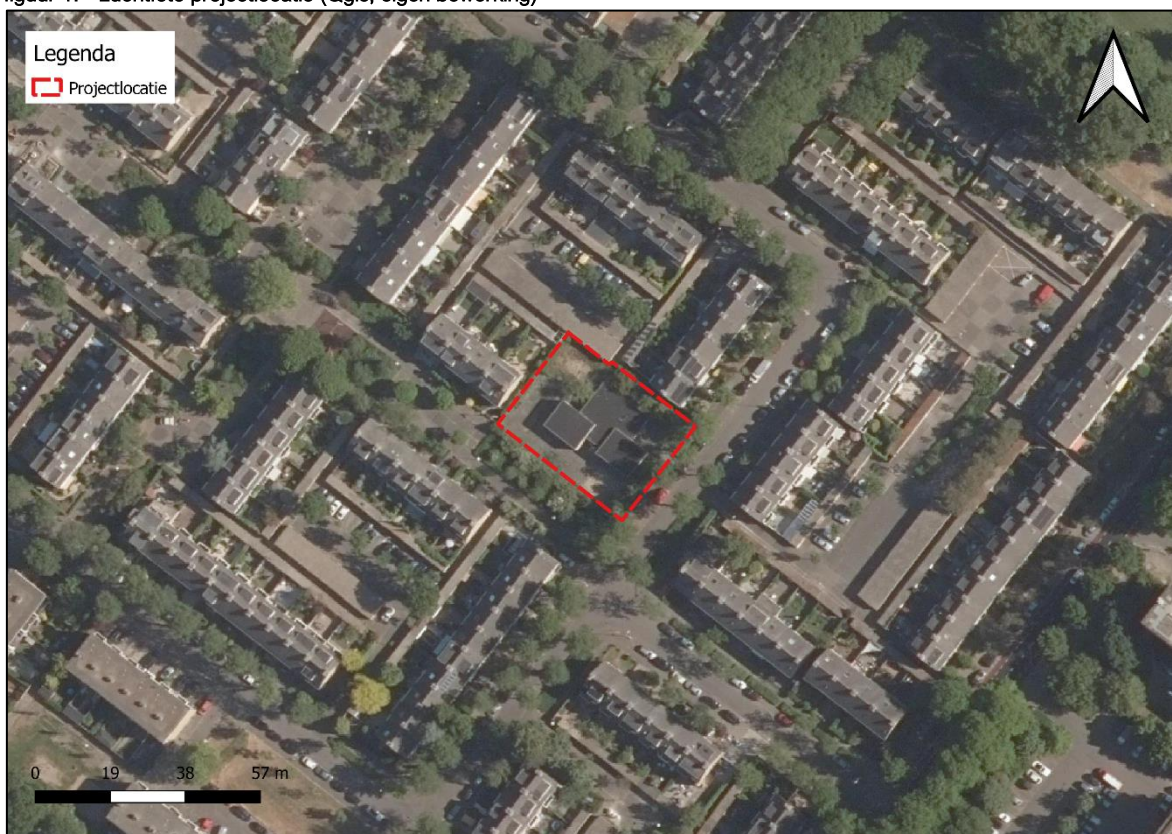
# Hoofdstuk 2

## Projectbeschrijving

### 2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan het Van Polanenpark 105 te Wassenaar en maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel: gemeente Wassenaar, gemeentecode WSBO1, sectie B, perceelnummer 8879. Het perceel bedraagt circa 1.195 m<sup>2</sup>. De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn in eigendom van de Wassenaarsche Bouwstichting en zijn in gebruik door Ad Hoc leegstandsbeheer. Aan elke zijde van de projectlocatie zijn woningen gelegen. In figuur 1 is een luchtfoto opgenomen, de projectlocatie is hierop aangegeven met een rode stippellijn.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (Qgis, eigen bewerking)



### 2.2 PROJECTPLAN

De projectlocatie is gelegen aan Van Polanenpark 105, in figuur 2 is de projectlocatie weergegeven. De bebouwing is in beheer van Ad Hoc leegstandbeheer en de gronden zijn in eigendom van de Wassenaarsche

Bouwstichting. Van Polanenpark is een uitbreidingswijk begrensd door de Oostdorperweg aan de westkant en de Van Duivenvoordelaan aan de oostkant. De rechthoekige structuur van wegen (wijkontsluitingsweg, buurtontsluitingsweg, woonstraat) en sloten is in deze wijk heel herkenbaar. De wijk is opgebouwd uit buurten die overwegend uit rijtjeswoningen bestaan. Een aantal bouwblokken vormen een vierkant met een informeel binnenterrein. Af en toe is sprake van functionele (school, winkels) of typologische verbijzonderingen (hoogbouw en middelhoogbouw).

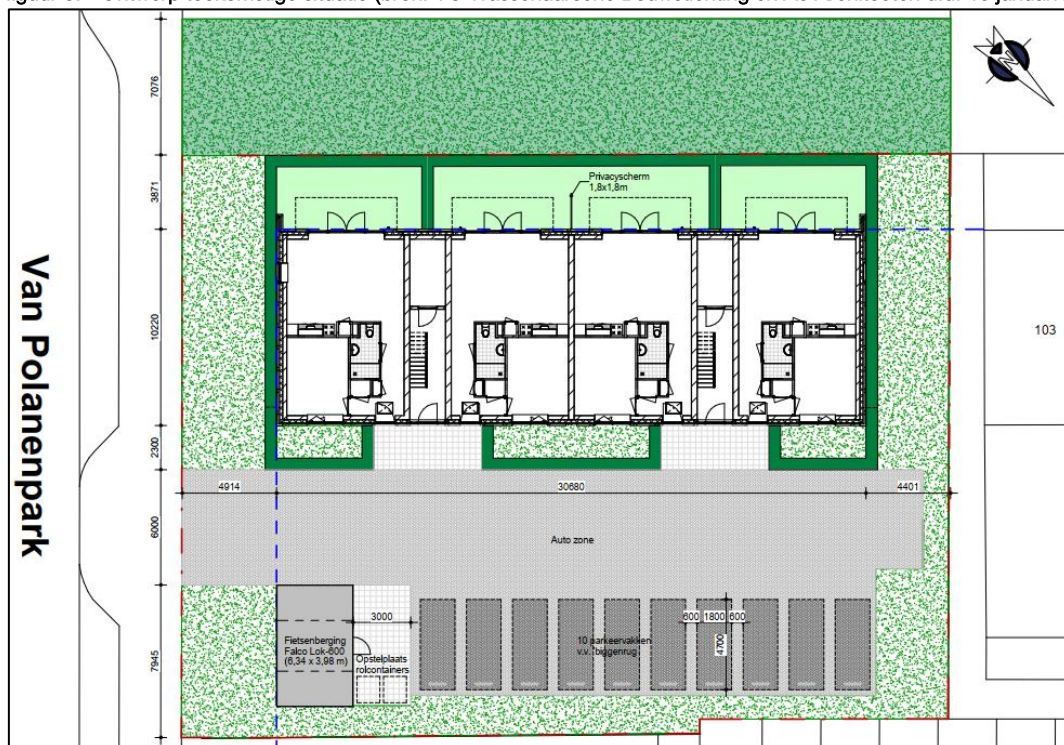
figuur 2. Huidige situatie (bron: wassenaarder.nl)



Het voornemen is om de huidige bebouwing te slopen en hier 8 nieuwbouwwoningen te realiseren. De woningen worden gerealiseerd als portiekwoningen, de bebouwing wordt circa 6,5 meter hoog en de woningen bevinden zich in de sociale huursector. Bij de woningen worden een fietsenberging met een oppervlak van circa 25 m<sup>2</sup>, 10 parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd.

Voor de herontwikkeling is een participatietraject doorlopen. Uit het participatietraject is het definitieve ontwerp ontstaan van 8 portiekwoningen. In eerste instantie zouden 10 galerijwoningen worden gerealiseerd. De keuze van het toepassen van een portiek leidt ertoe dat geen galerij meer nodig is. De toepassing van een portiek heeft als gevolg dat meer ruimte voor de portieken nodig is, waardoor in plaats van 10 woningen, 8 woningen worden gerealiseerd. De vermindering van woningen heeft als gevolg dat het totale woonblok iets minder lang wordt en minder parkeerplaatsen nodig zijn. Verder is door de toepassing van portiekwoningen en minder parkeerplaatsen, meer ruimte voor groenvoorzieningen. In figuur 3 is een ontwerp/plattegrond tekening van de toekomstige situatie opgenomen. In figuur 4 zijn de gevelaanzichten opgenomen.

figuur 3. Ontwerp toekomstige situatie (bron: VO Wassenaarsche Bouwstichting en A3 Architecten d.d. 19 januari 2021)



figuur 4. Gevelaanzichten toekomstige situatie (bron: VO Wassenaarsche Bouwstichting en A3 Architecten d.d. 16 november 2020)



## 2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

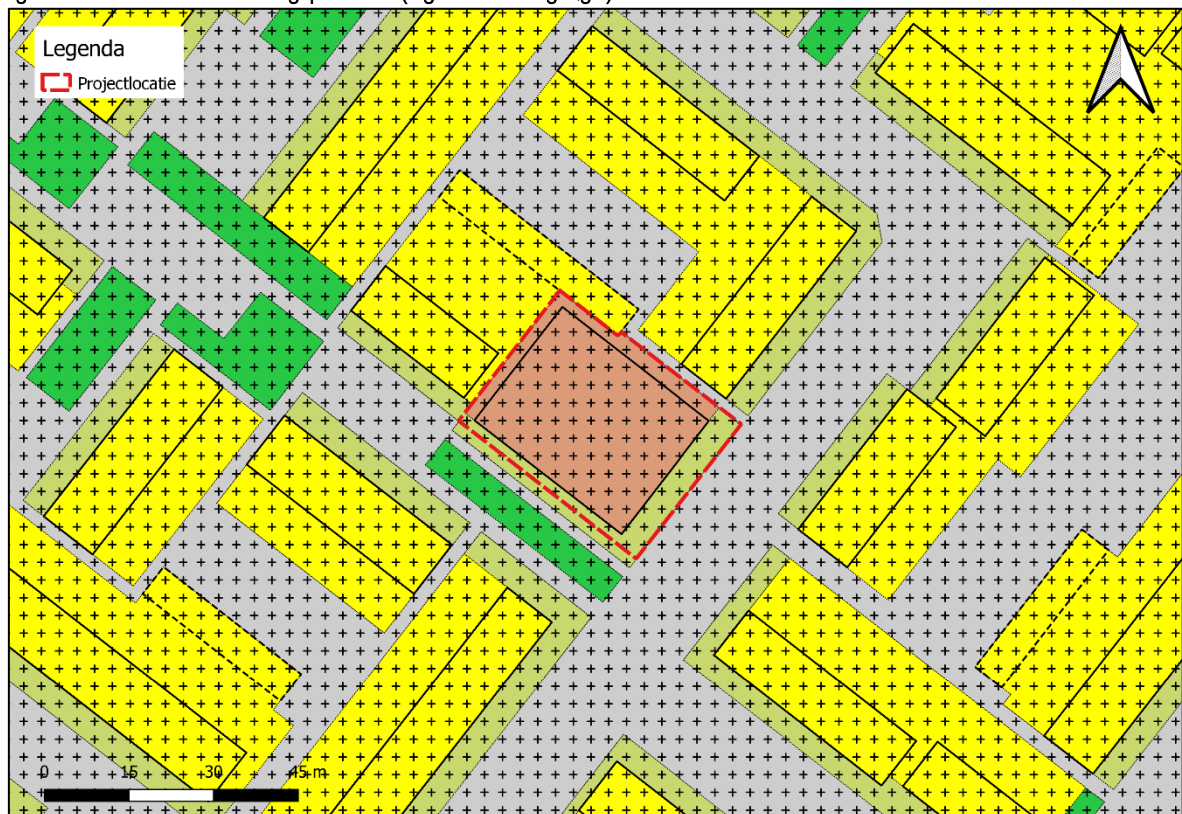
Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Hofcamp 2013" vigerend. Dit plan is op 10 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wassenaar. De projectlocatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk, met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – archeologie 5'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een maximum bebouwingspercentage van 80%, een maximum bouwhoogte van 4,5 meter en een maximum goothoogte van 4,5 meter. Figuur 5 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, de projectlocatie is aangegeven met een blauwe stippellijn. Vervolgens worden de

relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

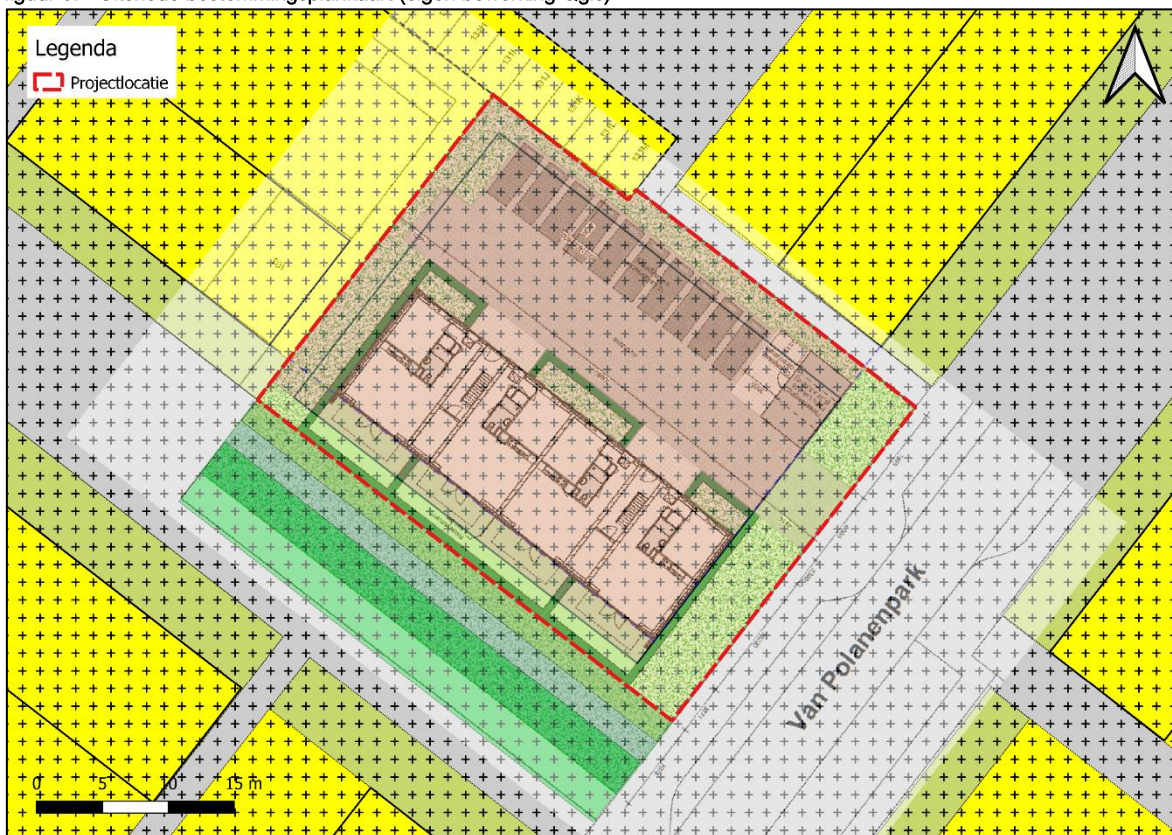
Verder is ook het paraplubestemmingplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie' van kracht, vastgesteld op 12 april 2018. Via dit paraplubestemmingsplan worden de regels voor alle bestemmingen archeologie uit de vigerende bestemmingsplannen in Wassenaar vervangen.

Op basis van het paraplubestemmingsplan geldt ter plaatse van de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Gevolg hiervan is dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – archeologie 5' uit het bestemmingsplan Hofcamp komen te vervallen. In figuur 6 is een uitsnede opgenomen, waarin het project is weergegeven in de plankaart.

figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (eigen bewerking Qgis)



figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (eigen bewerking Qgis)



#### Artikel 11 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van woningen is op een aantal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- het gebruik: het is niet toegestaan om woningen te realiseren binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk'.
- de bouwhoogte: de maximum bouwhoogte van 4,5 meter wordt overschreden.

Verder ligt een deel van de projectlocatie binnen de bestemming tuin, echter betreft dit deel van de ontwikkeling tevens een tuinfunctie.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

Bij het doorlopen van de planologische procedure dient tevens rekening te worden gehouden met het bepaalde ten aanzien van archeologie. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage.

# Hoofdstuk 3

## Ruimtelijk beleid

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

figuur 7. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

#### De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

### Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

#### 3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de uitwerking van prioriteit 3 volgt dat steden zich duurzaam dienen te ontwikkelen en dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag. Verder gaat de voorkeur uit naar verstedelijking. De sociale woningen worden aardgasvrij gerealiseerd sluiten aan bij de vraag naar betaalbare woningen. De woningen worden tevens binnen stedelijk gebied gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Daarnaast is een van de nationale belangen 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte'. De opgave hierbij is het vergroten van de woningvoorraad in een fijne leefomgeving om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan deze opgave.

#### 3.1.1.2 Conclusie

Het plan is in lijn met de Nationale omgevingsvisie.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

#### 3.1.2.1 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is 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.

### **Wettelijk kader**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- **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 3.1.6, 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 Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt 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 het 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.”

#### **3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling**

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 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 in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De voorgenomen ontwikkeling beoogt de realisatie van 8 woningen. In de voormalige situatie was sprake van 0 woningen. Ten aanzien van het aantal woningen geldt een toename van 8 eenheden. Voor het voorgenomen plan geldt in dit kader dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft om deze reden niet te worden gemotiveerd. Wel bestaat de algemene verplichting tot het aantonen van de nut en noodzaak van het plan. Dit wordt in de opvolgende paragrafen aangetoond.

### 3.1.3.2 Conclusie

De ladder hoeft niet doorlopen te worden.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de omgevingsvisie is het al bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld.

#### Naar een klimaatbestendige delta

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

#### Naar een nieuwe economie: the next level

De stap van fossiele economie naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

#### Naar een levendige meerkernige metropool

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

#### Energievernieuwing

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

#### Best bereikbare provincie

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzaamd. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

#### Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

#### **Beleid ruimtelijke kwaliteit**

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening

('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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 de volgende uitgangspunten.

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

#### Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

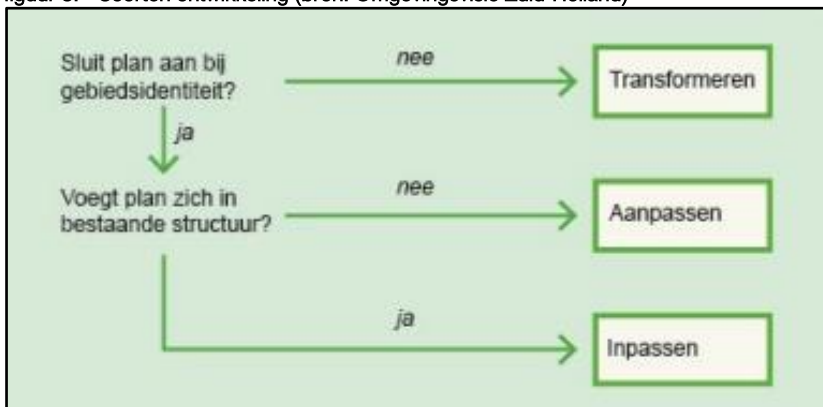
#### Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

#### Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

figuur 8. Soorten ontwikkeling (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

#### Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie

#### Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

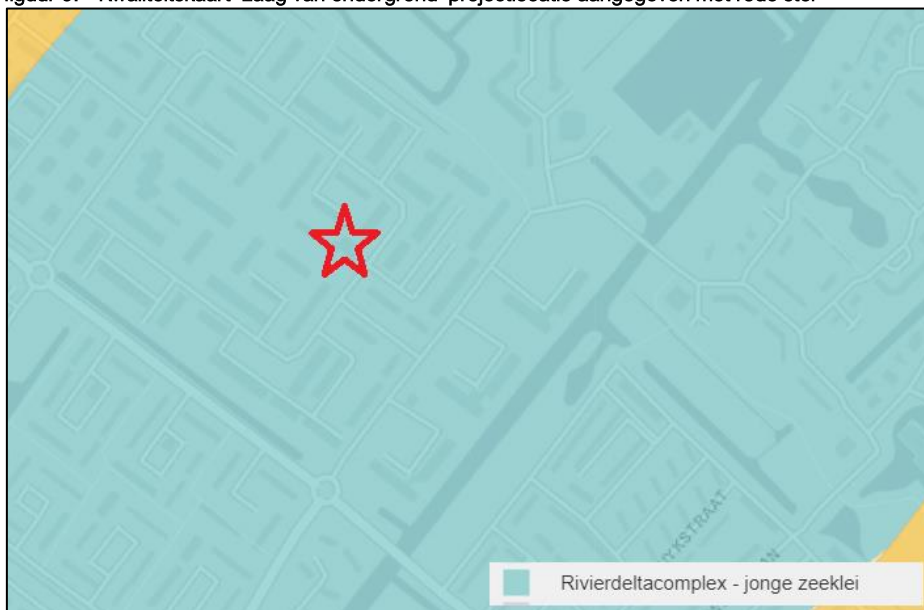
#### **3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling**

Het voornemen is op de huidige bebouwing op de projectlocatie te slopen en hier 8 appartementen te realiseren. Gekeken is welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op de projectlocatie en welke richtlijnen hierbij horen. Daarnaast wordt in deze paragraaf beoordeeld van welke soort ontwikkeling sprake is: inpassing, aanpassing of transformatie.

#### Laag van ondergrond

De projectlocatie is gelegen in 'Rivierdeltacomplex – jonge zeelei', zie figuur 8.

figuur 9. Kwaliteitskaart 'Laag van ondergrond' projectlocatie aangegeven met rode ster



Het richtpunt voor ontwikkelingen in dit gebied is:

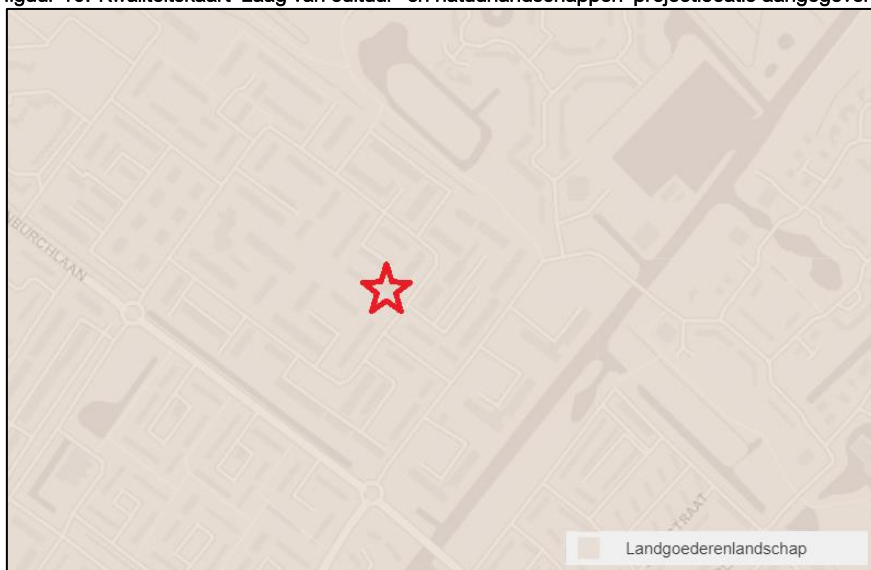
- ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling doet niet af aan de dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in Deltawateren en natuurlijk buitendijks gebied. De projectlocatie is niet gelegen binnen een watergang en is tevens niet buitendijks gelegen. Daarnaast is geen sprake van extra verharding (zie hiervoor ook paragraaf 4.11).

#### Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het projectgebied is gelegen in 'landgoederenlandschap', zie figuur 9.

figuur 10. Kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' projectlocatie aangegeven met rode ster



De richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

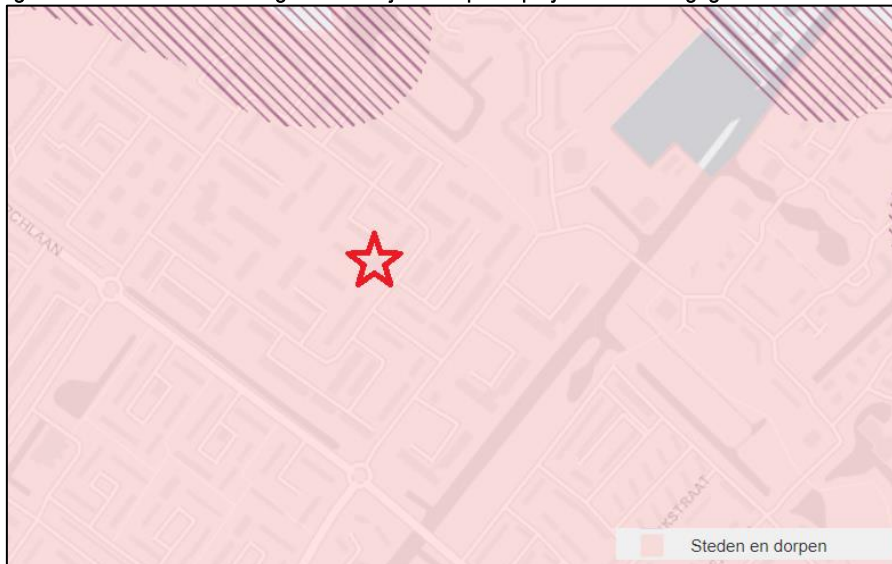
- ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.
- ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.

De projectlocatie is niet gelegen binnen een landgoederenlandschap, strandwallen en- of vlakken en betreft geen landhuis. De richtpunten zijn niet van toepassing op de locatie, derhalve worden deze ook niet nadelig beïnvloed door de ontwikkeling.

#### Laag van stedelijke occupatie

Het projectgebied is gelegen in 'Steden en Dorpen', zie figuur 10.

figuur 11. Kwaliteitskaart 'Laag van stedelijke occupatie' projectlocatie aangegeven met rode ster



De richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omliggende gebied;
- bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de omliggende bebouwing en daarmee bij het karakter van het gebied. De aard en omvang passing binnen de huidige bebouwing. Er is gekozen voor een met de omgeving vergelijkbare bouwhoogte en uitstraling.

Verder is geen sprake van hoogbouw, een uitbreidingswijk, een cultuurhistorisch waardevol gebouw of ligging binnen een historisch centrum of bedrijventerrein. De richtpunten die op deze onderwerpen zien zijn derhalve niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Soort ontwikkeling*

Zoals eerder benoemd wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren.

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling onder het type: inpassen. De ontwikkeling sluit aan bij de huidige gebiedsidentiteit, gezien aan elke zijde van het projectgebied reeds woningen zijn gelegen. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten, voor zover de richtpunten relevant zijn voor de locatie. Bij de herontwikkelingen in het projectgebied zijn de richtpunten zoals voortgekomen uit de kwaliteitskaarten niet in het geding.

#### *Beschermingscategorieën*

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden. Beschermingscategorie 1 en 2. De projectlocatie is niet gelegen binnen één van de gronden aangewezen met beschermingscategorie 1 of 2.

#### **3.2.1.2 Conclusie**

De ontwikkeling voorziet in het type ontwikkeling 'inpassing'. De ontwikkeling is passend bij de aard van de omgeving. Het plan is in lijn met het provinciale beleid.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Onderstaand artikel is van toepassing op het plangebied.

#### Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

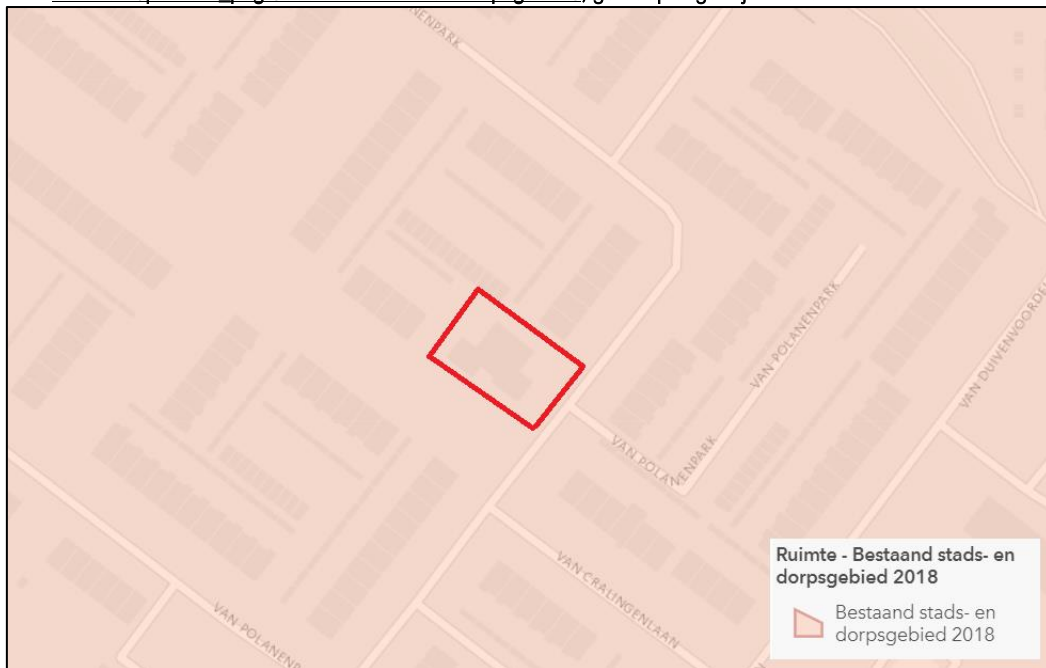
- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

#### *Bestaand stads- en dorpsgebied*

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD. Op onderstaand figuur is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen BSD. De contour bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (figuur 11) is vastgesteld op 20 februari 2019.

figuur 12. Bestaand stads- en dorpsgebied 2018, projectlocatie rood omlijnd. (bron: [https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/bestaand-stads-en-dorpsgebied/](https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/bestaand-stads-en-dorpsgebied/), geraadpleegd 7 juli 2020)



#### **3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling**

Uit artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland volgt dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en de ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot een wijziging op structuurniveau indien sprake is van een inpassing.

In de omgeving van de projectlocatie zijn woningen gelegen, de realisatie van acht woningen sluit aan bij de gebiedsidentiteit. Qua architectuur zoekt de nieuwbouw aansluiting bij de bestaande blokken, zie ook paragraaf 4.1. De beoogde bebouwing wordt circa 6,5 meter hoog, waardoor het structuurniveau van de omgeving niet zal wijzigen, gezien omliggende woningen ongeveer dezelfde hoogte hebben.

Verder is de ontwikkeling gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied, hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om binnen bestaand stads- en dorpsgebied te bouwen.

#### **3.2.2.2 Conclusie**

De ontwikkeling is in lijn met provinciaal beleid.

### 3.3 REGIONAAL BELEID

#### 3.3.1 Woondeal zuidelijke Randstad

##### Algemeen

In de zuidelijke Randstad hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040). De betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland zetten reeds volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. De grootste druk op de regionale woningmarkten in de zuidelijke Randstad bevindt zich daarbij in de steden Den Haag en Rotterdam.

##### Kernafspraken

In de woondeal zuidelijke Randstad - Samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking (3 juni 2019) zijn enkele kernafspraken opgenomen. Hieronder zijn drie kernafspraken omschreven, waarvoor gemeenten en provincie zich in dienen te zetten.

1. Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
2. De productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 - 2025 waarvan:
  - bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;
  - een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.
3. Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.

##### Verstedelijking

In de woondeal is opgenomen dat verstedelijking met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en in nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit vanwege een combinatie van uitbreidingsbehoefte aan (centrum)stedelijke woonmilieus, schaarste aan open groengebieden, de druk op het wegennet, de samenhang tussen verstedelijking en hoogwaardig OV, benutting van voorzieningen, nabijheid van werkgelegenheid, de aanpak van leefbaarheidsproblemen in stadswijken en toenemende aandacht voor een gezonde leefomgeving.

##### Borgen betaalbaar aanbod

De sociale woningbouwopgave is groot. In de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 is vastgesteld dat gemiddeld ruim 31 procent van de inwoners in de woningmarktregio Haaglanden behoort tot de sociale doelgroep. Op basis van de Woningmarktverkenning 2016 komt de toename van de sociale doelgroep in 2025 uit op ruim 17.500 huishoudens. Dit leidt tot 2025 tot een groei in de behoefte aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Haaglanden van circa 12.230 woningen.

##### 3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de woondeal is de kernafpraak opgenomen dat onder andere gemeenten zich in dienen te zetten voor de productie van 100.000 woningen, waarvan de helft in Den Haag en Rotterdam gerealiseerd dient te worden. Verder wordt aangegeven dat verstedelijking met voorrang plaatst moet vinden in stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en voorziet in de realisatie van woningen, hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de voornoemde kernafpraak en in de wens binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Daarnaast blijkt uit de woondeal dat met name behoefte is aan sociale huurwoningen, de ontwikkeling voorziet in 8 sociale huurwoningen.

##### 3.3.1.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de woondeal zuidelijke Randstad.

## 3.4 GEMEENTELIJK BELEID

### 3.4.1 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, weteringen 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 heeft 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.

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 is.

#### Energietransitie en duurzaamheid

Klimaatverandering en de uitputting van natuurlijke hulpbronnen (fossiele brandstoffen) maken een energietransitie noodzakelijk. Op het gebied van energie worden grote veranderingen verwacht. De komende decennia moet met behulp van technologische vernieuwing overgeschakeld worden op alternatieve technieken.

De energietransitie in combinatie met de verduurzamingstrend zal er in Wassenaar toe leiden dat steeds meer woningeigenaren en bedrijven de overstap maken naar duurzame energiebronnen (bv. zonnepanelen op de daken en bodemenergiesystemen). Ook zullen woningen steeds beter geïsoleerd worden. Daarbij moeten er voor een gezond binnenmilieu voldoende mogelijkheden zijn om te ventileren.

#### 3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van woningen in de huursector draagt bij aan het realiseren van woningen voor alle doelgroepen. Verder worden de woningen aardgasvrij gerealiseerd.

#### 3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie Wassenaar.

### 3.4.2 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 ertoe 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. Verder zijn nauwelijks huurwoningen in de particuliere sector met een huur tussen de €710 en €1.000. Een groot deel van de sociale voorraad is een gezinswoning 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. Verder wil de gemeente zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. De gemeente wil de sociale voorraad voldoende op peil houden voor de sociale doelgroep en heeft aandacht voor middeninkomens die in Wassenaar onvoldoende slaagkansen hebben. Daarnaast wordt in de woonvisie aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten de prioriteit wordt gegeven aan sociale huurwoningen. Zichtbaar is dat er weinig beschikbaar aanbod op de sociale huurmarkt is voor starters (jongeren tot en met 26 jaar en jonge huishoudens). Een groot deel van de sociale voorraad is een gezinswoning 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).

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.

### Woonvisie Wassenaar 2021 – 2025

Naast het huidige woonbeleid is een nieuwe woonvisie ter vaststelling aan de raad aangeboden. In deze Woonvisie Wassenaar 2021-2025 wordt het woonbeleid voor de komende vier jaar geschetst. Over de woningvoorraad wordt vermeld dat de druk op de woningmarkt de komende jaren hoog blijft gezien de voorziene bevolkingsontwikkeling. In lijn met de demografische ontwikkeling worden jaarlijks 50 tot 75 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De onderhavige ontwikkeling van 8 woningen levert hier een directe bijdrage aan. Aangezien het beleid momenteel niet vigerend is wordt hier niet nader op ingegaan.

#### **3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling**

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van acht 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, er zijn voornamelijk voor jongeren tot 26 jaar en starters beperkte mogelijkheden. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het woningbouwaanbod van sociale huurwoningen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit sluit eveneens aan op de ambitie van de gemeente om de slaagkansen voor jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt te vergroten.

#### **3.4.2.2 Conclusie**

De ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie.

### 3.4.3 Uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties

In de uitwerking woningbouwprogrammering is de woningbouwopgave van Wassenaar vertaald naar verschillende locaties die in ontwikkeling kunnen worden genomen. In de uitwerking is een aantal locaties opgenomen die in voorbereiding en/of uitvoering zijn. Dit zijn locaties die meetellen in het woningbouwprogramma.

Eén van de locaties die in de uitwerking is opgenomen onder 'in voorbereiding' is Van Polanenpark 105 te Wassenaar. Deze locatie wordt benoemd als potentiële locatie die zo optimaal mogelijk wordt ingezet voor woningbouwproductie, voor het in beweging krijgen van de woningenmarkt. Hiermee wordt voorkomen dat de woningmarkt in Wassenaar op slot dreigt te gaan, waardoor het inwonersaantal zal krimpen.

#### 3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In de uitwerking woningbouwprogrammering is het plangebied opgenomen als locatie 'in voorbereiding'. In de uitwerking wordt aangegeven dat het plan is om 10 woningen te realiseren, waarbij overleg met de omgeving nog bezig is. Inmiddels bevindt de ontwikkeling zich in een later stadium, waarbij naar aanleiding van verdere afstemming met de omgeving het definitieve plan van acht sociale-huurwoningen tot stand is gekomen.

Het plangebied is opgenomen als specifieke locatie om woningbouw te realiseren, de beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.

#### 3.4.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de woningbouwprogrammering van de gemeente Wassenaar.

### 3.4.4 Groen- en watervisie Wassenaar

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 ruimtelijke ontwikkelingen onder welke voorwaarden en binnen welke randvoorwaarden er mogelijk zijn. In de visie 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 belangrijk voor alle bewoners. 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. 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.

*Doelstelling 12: Tegengaan van verstenen van tuinen.*

De doelstelling is dat met uitgebreide communicatiestrategie aan bewoners van Wassenaar duidelijk wordt gemaakt wat de effecten zijn van het bestraten van een tuin. 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.

#### 3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Het behouden en versterken van het groen rondom het plangebied is een belangrijk uitgangspunt. De bestaande bomen worden, daar waar mogelijk, behouden en daarnaast worden extra groenvoorzieningen gerealiseerd op het perceel. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de Groen- en Watervisie. De ontwikkeling is derhalve in lijn met het gemeentelijk beleid.

#### **3.4.4.2 Conclusie**

De ontwikkeling is in lijn met de groen- en watervisie.

# Hoofdstuk 4

## Omgevingsaspecten

### 4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING/ LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De buurt Van Polanenpark bestaat met name uit grondgebonden twee-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 projectlocatie is als afwijkende locatie in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het voornemen om op de huidige locatie een acht sociale huurwoningen te realiseren.

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

Ten tijde van de bewonersbijeenkomst (juni 2020) zijn een aantal belangrijke keuzes gemaakt. Zo worden portiek in plaats van galerijwoningen gerealiseerd, dit leidt ertoe dat geen galerij meer benodigd is en twee trappenhuisen komen te vervallen. Dit zorgt voor meer privacy voor de omwonende en dat het trappenhuis niet meer door de rooilijn van de aangrenzende woningen heen steekt. Daarnaast worden minder woningen gerealiseerd dan in eerste instantie beoogd was. Hierdoor behoeven eveneens minder parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en ontstaat meer ruimte voor groen.

De nieuwe woningen krijgen hun ontsluitingskant aan de westzijde, aan de kant van het Van Polanenstraat. Qua architectuur zoekt de nieuwbouw aansluiting bij de bestaande blokken. De architectuur bestaat uit lichte tinten met een heldere kleurstelling. In figuur 12 is een impressietekening van de voor- en achtergevel opgenomen.

figuur 13. Impressietekening voor- en achtergevel (bron: VO Wassenaarsche Bouwstichting – A3 Architecten d.d. 27 oktober 2020)



## 4.2 MOTIVERING BEHOEFTE/ LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

### 4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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.

#### Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- 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.

#### Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt 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.

#### 4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, zie ook paragraaf 3.2.2. De ontwikkeling omvat de realisatie van 8 woningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Zie ook paragraaf 3.1.3. De ontwikkeling kan niet getypeerd worden als ruimtelijke ontwikkeling. Echter, de nut en noodzaak van het plan met het oog op een goede ruimtelijke ordening blijft van belang.

Uit de voorgaande paragrafen is gebleken 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, er zijn voornamelijk voor jongeren tot 26 jaar en starters beperkte mogelijkheden. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het woningbouwaanbod van sociale huurwoningen, zie ook paragrafen 3.4.2.1 en 3.4.3.1. De projectlocatie is in de 'uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties' opgenomen als locatie waar woningbouw voorzien wordt, de voorgenomen ontwikkeling geeft hier invulling aan, zie paragraaf 3.4.3.

#### 4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden, echter dient wel de nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond te worden. De nut en noodzaak wordt aangetoond in de beleidsparagrafen. De ontwikkeling is in lijn met het beleid.

### 4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

#### 4.3.1 Algemeen

##### **Erfgoedwet**

De Erfgoedwet bevat de geldende 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 primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

##### **Nota Belvédère (1999)**

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

#### 4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

##### **Archeologie**

Op basis van de paraplubestemmingplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie' geldt op de projectlocatie, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Daarnaast mag ter plaatse van deze bestemming niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>, waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan

100 cm beneden maaiveld. Er is echter sprake van het bouwen van een bouwwerk waarvoor en omgevingsvergunning is vereist. Hierdoor is vooraf schriftelijk archeologisch advies van de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag benodigd. Het bevoegd gezag kan het verzoek doen om een archeologisch rapport op te laten stellen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een adviesdocument opgesteld (31 juli 2020) door RAAP. Dit document is opgenomen in bijlage 1 bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

De omvang van de plannen (specifiek de grootte van het plangebied) ligt beneden de vrijstellingsgrens als opgenomen in het vigerende Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie. In het kader van de huidige plannen hoeft geen archeologisch onderzoek in het kader van de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te worden uitgevoerd.

### **Cultuurhistorie**

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied geen dubbelbestemming waarbij cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd. Tevens is de huidige bebouwing niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van beschermd stads- en dorpsgezicht.

Hoewel het gebied geen cultuurhistorische waarden heeft, dient wel rekening gehouden te worden met de ruimtelijke samenhang van de wijk. Kenmerken van de wijk zijn opgenomen in het Handboek welstand van de gemeente Wassenaar. De ruimtelijke samenhang van het Polanenpark behelst geen bijzondere architectonische uitingen. Kenmerken van het gebied zijn tweelaags rijtjeswoningen. Het beoogde initiatief betreft de realisatie van tweelaags rijtjeswoningen, in paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan. Het initiatief sluit aan bij de kenmerken in het gebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.3.3 Conclusie**

De projectlocatie kent op basis van het paraplubestemmingsplan een dubbelbestemming voor archeologie. Aangezien sprake is van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, is schriftelijk archeologisch advies benodigd. Uit het advies volgt dat geen archeologisch onderzoek benodigd is. Ten aanzien van cultuurhistorie treden geen belemmeringen op, omdat geen sprake is van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

## **4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

### **4.4.1 Algemeen**

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en 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. 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' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en

onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

| milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                            | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                            | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                            | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                           | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                           | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                           | 200 m                                         |
| 5.1             | 500 m                                           | 300 m                                         |
| 5.2             | 700 m                                           | 500 m                                         |
| 5.3             | 1.000 m                                         | 700 m                                         |
| 6               | 1.500 m                                         | 1.000 m                                       |

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

#### 4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Maatschappelijk'. Omliggende bestemmingen betreffen voornamelijk 'Wonen' en 'Groen'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd geen dat sprake is van gemengd gebied, maar van een het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn woningen gelegen, de beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de reeds bestaande woningen en vice versa. Aan elke zijde van de projectlocatie zijn woningen gelegen, wat betekent dat de te realiseren woningen ter plaatse van de projectlocatie niet zullen zorgen voor extra belemmeringen voor eventuele omliggende milieubelastende activiteiten. Er zijn immers al woningen op een kortere afstand gelegen van mogelijke milieubelastende activiteiten in de huidige situatie.

De dichtstbijzijnde locatie waar enkele activiteiten opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' mogelijk zijn ligt op circa 135 meter afstand, hier geldt te bestemming 'Maatschappelijk'. Echter, direct naast deze locatie zijn woningen mogelijk waardoor de mogelijke activiteiten ter plaatse reeds beperkt worden. Daarnaast betreft dit de locatie aan het Van Polanenpark 243, waar eveneens door Wassenaarsche Bouwstichting woningen gerealiseerd zijn door middel van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit neemt niet weg dat planologisch gezien de activiteiten binnen de bestemming 'Maatschappelijk' nog mogelijk zijn.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

### 4.5 BODEM

#### 4.5.1 Algemeen

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.

#### 4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Terrascan. De rapportage d.d. 28 oktober 2020 is opgenomen in bijlage 2 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

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

- In de bodem is (af)wisselend siltig zand en/of zandig klei aangetroffen tot de einddieptes van de boringen. Plaatselijk zijn bodemvreemde bijmengingen met fragmenten baksteen en/of kooldeeltjes aangetroffen.
- In de grond die geanalyseerd is ten behoeve van het aanvullend onderzoek is hoogstens een lichte verontreiniging met kobalt aangetoond.
- In de grond die geanalyseerd is ten behoeve van het nader onderzoek naar PAK is een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Deze verontreiniging is vervolgens in twee onderzoeksfasen ingeperkt. Geschat wordt dat ca. 22 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is met PAK.

Met betrekking tot het nader onderzoek naar PAK is gebleken dat er plaatselijk sprake is van een sterke verontreiniging met PAK. Het volume sterk verontreinigde grond nabij het noordwestelijke gedeelte van het pand wordt geschat op 22 m<sup>3</sup>. Op basis van het geschatte volume (< 25 m<sup>3</sup>) is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat het pand begin jaren '70 is gerealiseerd, is bepaald dat de verontreiniging een historisch geval van bodemverontreiniging betreft (ontstaan voor 1987).

Gezien geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, vanwege de omvang van de sterk verontreinigde grond, is geen BUS-melding benodigd en is saneren niet verplicht. Echter, is het wenselijk om de gronden alsnog te saneren in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er bij de aangetoonde concentraties PAK in zowel de huidige als toekomstige situatie geen sprake is van humane risico's, kan volstaan worden met verwijdering van alle sterk met PAK verontreinigde grond. In dit kader wordt een plan van aanpak ten behoeve van de sanering opgesteld.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

### 4.6 EXTERNE VEILIGHEID

#### 4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. 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 zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

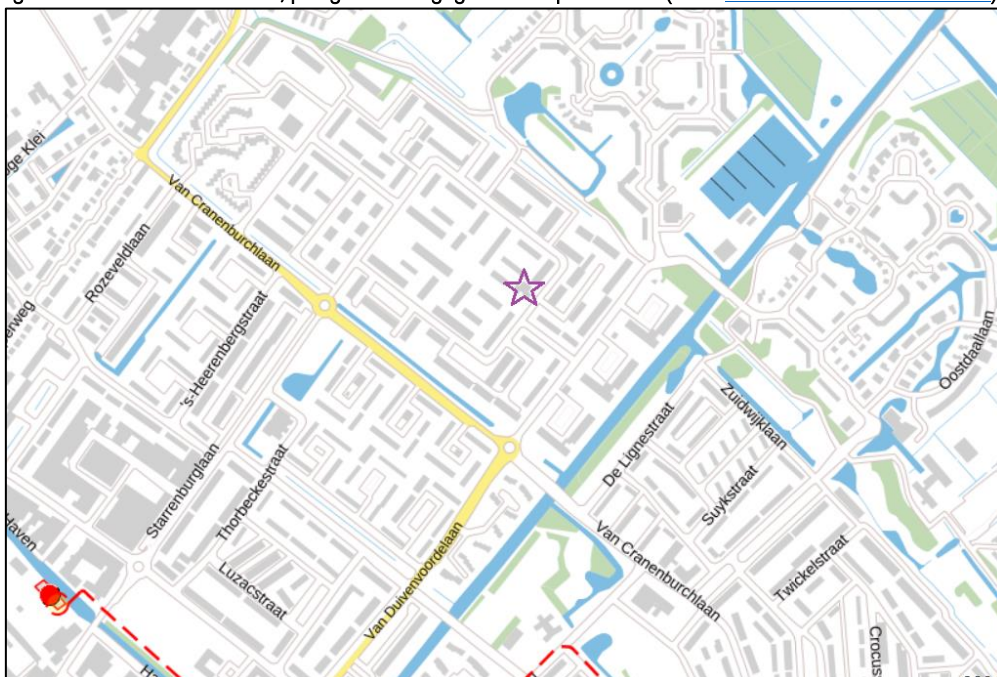
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

#### 4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

figuur 14. Uitsnede risicokaart, plangebied aangegeven met paarse ster (bron: [www.nederland.risicokaart.nl](http://www.nederland.risicokaart.nl))



### 4.6.3 Conclusie

Het initiatief leidt niet tot verhoogde risico's. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.7 GELUID

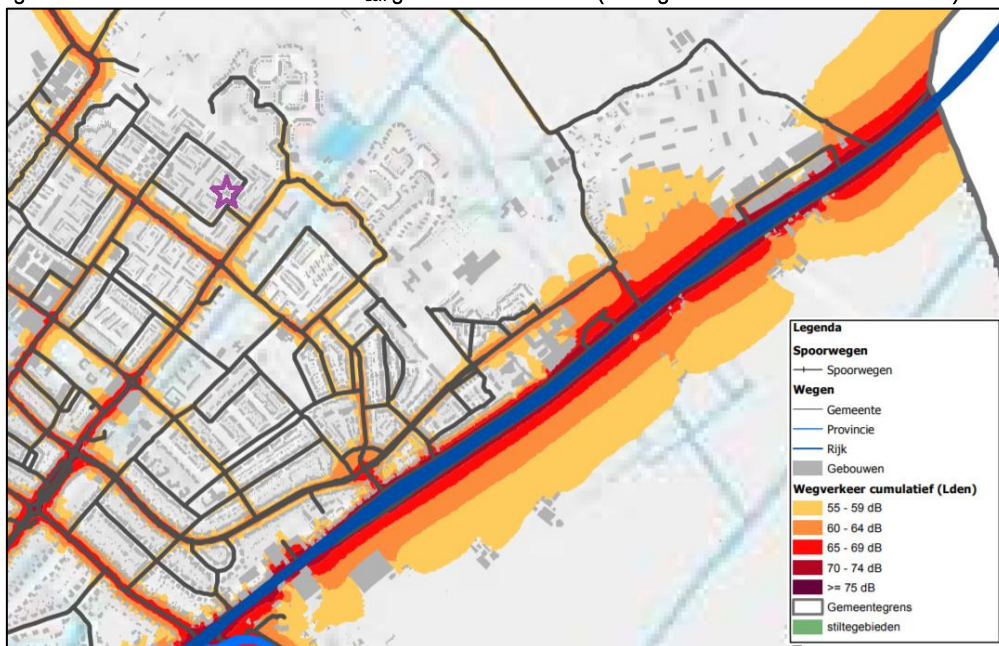
### 4.7.1 Algemeen

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.

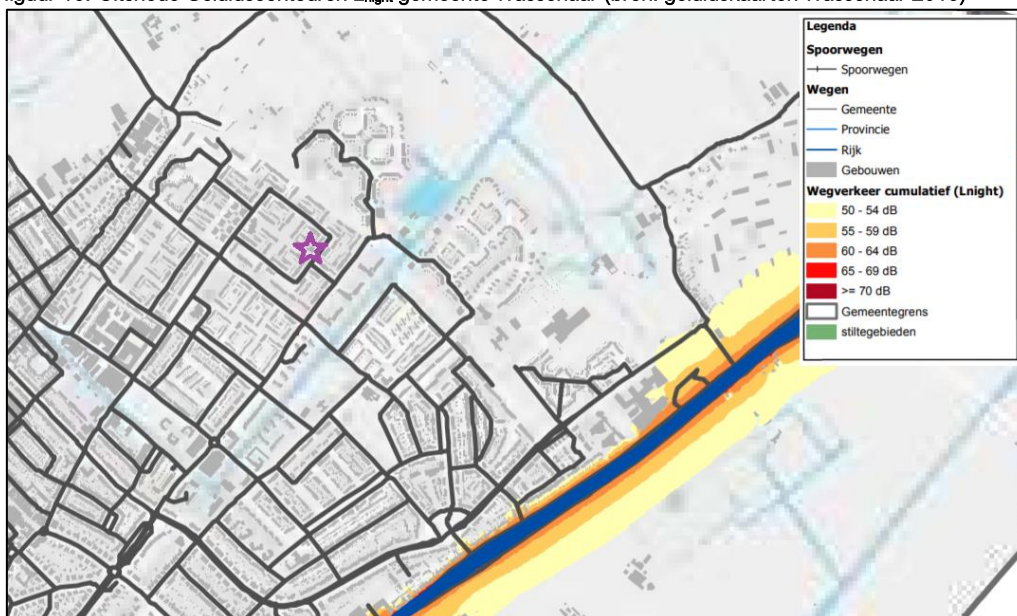
### 4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In de directe omgeving van het plan zijn de Van Duivenvoordelaan en de van Cranenburchlaan gezoneerde wegen met een zone van 200 meter. De afstand van het plan tot de van Cranenburchlaan betreft circa 165 meter en tot de van Duivenvoorde bedraagt ca. 90 meter. Geconcludeerd kan worden dat het plan binnen de zone van deze wegen ligt. De aanwezige bebouwing grenzend aan deze wegen 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 in het kader van de Europese richtlijn omgevingslawaaai. Uit deze kaarten blijkt tevens dat ter plaatse van het bouwplan de geluidbelasting ten gevolge van alle 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. In figuren 14 en 15 zijn uitsneden opgenomen van de gemeentelijke geluidkaarten, hierop is het plangebied aangegeven met een paarse ster en is zichtbaar dat aan de geluidsbelasting voldaan wordt.

figuur 15. Uitsnede Geluidscontouren  $L_{den}$  gemeente Wassenaar (bron: geluidskaarten Wassenaar 2016)



figuur 16. Uitsnede Geluidscontouren  $L_{night}$  gemeente Wassenaar (bron: geluidskaarten Wassenaar 2016)



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 deze wegen 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.

#### 4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.8 LUCHTKWALITEIT

### 4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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 niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ . De 3% komt overeen met 1,2 microgram/ $\text{m}^3$  ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM 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 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

#### 4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de toevoeging van 8 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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

#### Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub>, 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 19 augustus 2020).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

| Jaar         | GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 117502 |                                       |                                        |
|--------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|              | NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )          | PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) |
| 2020         | 18.4                                          | 19.4                                  | 11.3                                   |
| 2030         | 12                                            | 16.8                                  | 9.1                                    |
| Grenswaarden | 40                                            | 40                                    | 25                                     |

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

#### 4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

### 4.9 NATUUR

#### 4.9.1 Algemeen

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.

### **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. 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.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (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 het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

## **4.9.2 Relatie tot ontwikkeling**

Ten behoeve van de ontwikkeling is door ATKB Buro Bakker een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 14 augustus 2020 is bijgevoegd in bijlage 3 bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

### **Soortenbescherming**

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de beschermde soorten die op basis van het literatuur en veldonderzoek (mogelijk) aanwezig zijn binnen het plangebied.

Tabel 3. Mogelijke beschermde soorten (bron: quickscan Wnb ATKB Buro Bakker)

| Soortgroep                                    | (Kans op) aanwezigheid beschermde soorten? |     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----|
|                                               | Ja                                         | Nee |
| Flora                                         |                                            | x   |
| Broedvogels categorie 1 t/m 4                 |                                            | x   |
| Broedvogels categorie 5                       | x                                          |     |
| Algemene broedvogels                          | x                                          |     |
| Vleermuizen – foerageergebied niet-essentieel | x                                          |     |
| Vleermuizen – overige functies                |                                            | x   |
| Zoogdieren (grondgebonden)                    |                                            | x   |
| Amfibieën                                     |                                            | x   |
| Reptielen                                     |                                            | x   |
| Vissen                                        |                                            | x   |
| Vlinders, libellen en overige ongewervelden   |                                            | x   |

Bij het planvoornemen dient men rekening te houden met de (potentieel) aanwezige beschermde soorten (tabel 3, soorten uit kolom 'ja'). Daarnaast dient men (in het kader van de zorgplicht) tevens rekening te houden met de (binnen de provincie Zuid-Holland) van bescherming vrijgestelde soorten (o.a. huisspitsmuis, egel) en overige in het wild levende flora en fauna.

In onderstaande tabel zijn benodigde voorzorgsmaatregelen opgenomen.

Tabel 4. Benodigde voorzorgsmaatregelen (bron: quickscan Wnb ATKB Buro Bakker)

| (Mogelijk) aanwezige soort(groep)en                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime (art. 3.1, 3.5 en 3.10)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Werken buiten het broedseizoen (half maart t/m half juli)</li> <li>- Indien de werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>o voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de struiken en bomen rooien. Voorafgaand aan het rooien dient men contact op te nemen met een ecooloog;</li> <li>o als de struiken en bomen niet kunnen worden gerooid buiten het broedseizoen: voorafgaand aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Aanvullende voorzorgsmaatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanwezige beplanting binnen het plangebied (met name bomen en struiken) zoveel mogelijk behouden;</li> <li>- Jonge egels (en andere zoogdieren) uit werkgebied verplaatsen;</li> <li>- Uitsluitend overdag werken om verstoring van nachtactieve dieren (waaronder foeragerende vleermuizen) te voorkomen;</li> <li>- Vorming van grote zandhopen voorkomen: dit vormt (bij aanwezigheid van steile kanten) een geschikte broedlocatie voor oeverzwaluwen;</li> <li>- Voorkomen dat er ten tijde van de werkzaamheden vogels van pioniersituaties gaan broeden (bijvoorbeeld de kleine plevier en scholekster). Hiertoe dient bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden gewerkt.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

De voorzorgsmaatregelen worden nageleefd en genomen waardoor geen ontheffing in het kader van de Wnb benodigd is.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, waardoor bij voorbaat kan worden uitgesloten dat sprake is van een direct negatief effect op beschermde natuurgebieden. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling daarnaast kleinschalig is en op enige afstand (circa 1,5 kilometer) van beschermde natuurgebieden plaatsvindt worden tevens geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door geluid, trilling en licht) verwacht.

Het plangebied ligt niet in het NNN of overige provinciaal beschermde gebieden. Direct negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling daarnaast kleinschalig is en op enige afstand (circa 1 kilometer) van beschermde natuurgebieden plaatsvindt worden tevens geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht. Op basis van bovenstaande is toetsing aan de planologische gebiedenbescherming van het NNN en/of overige provinciaal beschermde gebieden niet van toepassing.

Daarnaast zijn door ATK Buro Bakker eveneens AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De rapportage van 3 december 2020 is bijgevoegd in bijlage 4 bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden hieronder beschreven.

Op basis van de AERIUS-berekeningen wordt geconcludeerd dat, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase, in geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jr als gevolg van de nieuwbouw van appartementen aan het Van Polanenpark in Wassenaar. Zodoende is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Ten aanzien van stikstof is het plan uitvoerbaar, er is geen vergunning Wnb (via het Stikstofregistratiesysteem) nodig.

De AERIUS-berekening is tevens door de omgevingsdienst Haaglanden (hierna: ODH) beoordeeld. De ODH heeft in haar advies van 5 februari 2021 (kenmerk: ODH-2021-00019592) aangegeven dat de stikstofdepositie en de gehanteerde uitgangspunten op een juiste wijze in beeld zijn gebracht en de benodigde activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling niet leiden tot een toename van depositie van stikstof. Er is geen vergunning op grond van artikel 2.7, lid 2 Wnb benodigd.

### 4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.10 VERKEER EN PARKEREN

### 4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

### 4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

#### Parkeren

##### Auto

Voor het in kaart brengen van de parkeerbehoefte is gekeken naar het werkelijke autobezit behorende bij het type woningen dat gerealiseerd wordt. Van de bewoners van woningen met een oppervlakte tot 50 vierkante meter heeft in deze buurt van Wassenaar 79% van de huishoudens geen auto en 21% van de huishoudens één auto (inclusief leaseauto's). Er zijn geen huishoudens met twee of meer auto's. Het autobezit per huishouden/appartement bedraagt dus 0,21.

Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 4,1 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning).

In de voorgenomen ontwikkeling worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de feitelijke parkeerbehoefte.

#### Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Bij de beoogde ontwikkeling worden 16 fietsparkeerplaatsen in een berging gerealiseerd. Door het CROW is een rapportage (maart 2020, versie 4) uitgebracht, met daarin fietsparkeercijfers. Hieruit volgt dat voor appartementen met fietsenberging in ieder geval 0,75 per 25 m<sup>2</sup> bvo aan fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moet worden. De appartementen zijn circa 60 m<sup>2</sup> bvo. Dit leidt ertoe dat 15 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Hier wordt aan voldaan.

#### **Verkeersgeneratie en ontsluiting**

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur – rest bebouwde kom Wassenaar. Hieruit volgt een verkeersgeneratie van 29 mvt/etmaal.

In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers opgenomen voor een buurtvereniging, echter is op basis van het bestemmingsplan ook een kinderopvang mogelijk ter plaatste van de projectlocatie. Hiervoor zijn wel kencijfers opgenomen. In dat geval is sprake van een verkeersgeneratie van 81 mvt/etmaal. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling een kleinere verkeersaantrekkende werking heeft dan functies die momenteel ter plaatse van de projectlocatie mogelijk zijn.

Op basis hiervan kan eveneens geconcludeerd worden dat de ontsluitingsweg Van Polanenpark de verkeersbewegingen kan opvangen.

### **4.10.3 Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## **4.11 WATER**

### **4.11.1 Algemeen**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets 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.

### **4.11.2 Relatie tot ontwikkeling**

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 23 september 2020 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij geen belang heeft bij de plannen. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

### Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen die in contact kunnen komen met hemelwater, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

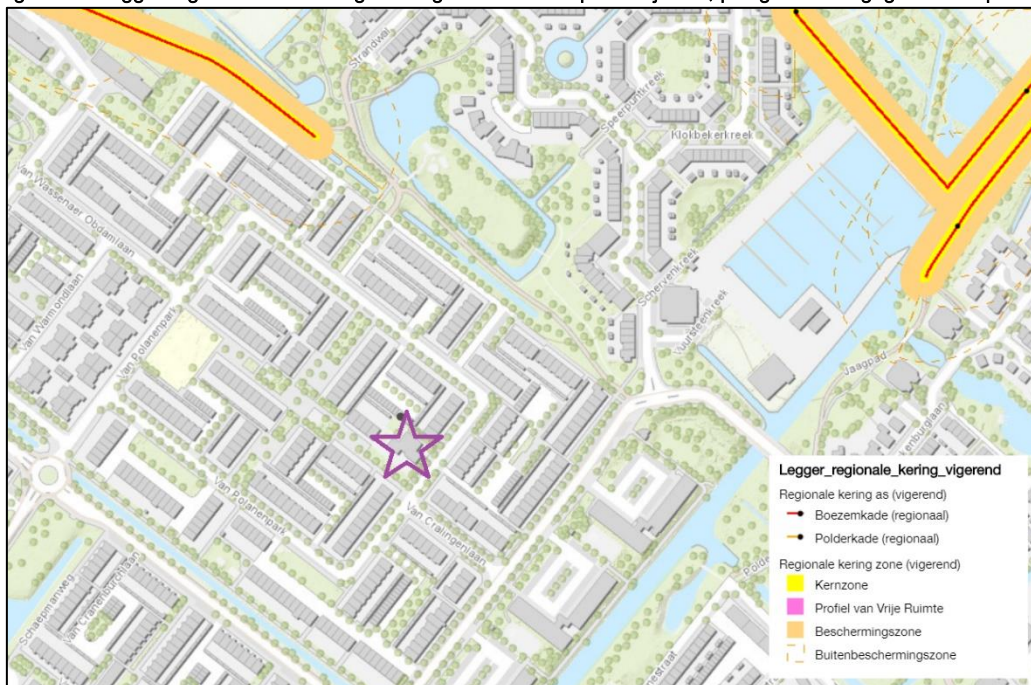
### Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Het beoogde plan zal door de tuinen bij de woningen en het groen in het plangebied leiden tot een afname in het verhardoppervlak. Derhalve is watercompensatie niet.

### Beschermde gebieden

De projectlocatie ligt niet in of in de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Derhalve treden geen belemmeringen op voor het project.

figuur 17. Legger regionale waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland, plangebied aangegeven met paarse ster



### 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.

### 4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.12 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

### 4.12.1 Algemeen

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 alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

#### 4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van acht woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het 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 m<sup>2</sup> of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

##### **Aanmeldnotitie**

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject ex D 11.2 van het Besluit m.e.r. laat ruimte voor interpretatie. Het antwoord op de vraag of sprake is van (aanleg van) een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van (de voorziene aanleg van) de ontwikkeling een rol spelen. Eén en ander volgt uit de uitspraken van de ABRvS d.d. 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) en 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Uit diezelfde uitspraken volgt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, niet afhankelijk is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan als gevolg van het project. Volgens de geschiedenis van de totstandkoming van onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om bouwprojecten zoals woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen of een combinatie hiervan. Wat een 'stedelijk ontwikkelingsproject' inhoudt kan van regio tot regio verschillen.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dien te voldoen is wel bepaald. In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

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

Voor onderhavige ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld door Mees Ruimte & Milieu d.d. 16 maart 2021. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

##### Conclusie

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 ontwikkeling omvat de realisatie van acht woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er dient gekeken te worden op sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijk onderbouwing zijn de omgevingsaspecten behandeld. De realisatie van acht sociale huurappartement leidt niet tot significante negatieve effecten op het milieu, waardoor geconcludeerd kan worden dat geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor onderhavig project.

# Hoofdstuk 5

## Beschrijving uitvoerbaarheid

### 5.1 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.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan Van Polanenpark 105 te Wassenaar is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Wassenaar en De Wassenaarsche bouwstichting. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

### 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### 5.2.1 Participatie

De direct omwonenden rondom de locatie Polanenpark 105 zijn in september 2019 uitgenodigd voor een bewonersavond. Hiervoor waren circa 50 bewoners uit de directe omgeving uitgenodigd. Tijdens deze avond is aangegeven dat omwonenden de mogelijkheid hebben om deel te nemen aan de plangroep sessie. Het doel hiervan was het voeren van een inhoudelijk dialoog over de stedenbouwkundige- en ontwerpspunten van de te realiseren ontwikkeling.

Hiervoor hebben 6 bewoners en 1 vertegenwoordiger van de buurtvereniging zich aangemeld en deelgenomen aan deze plangroep sessies. Hierin participeert ook de gemeente, de Wassenaarsche Bouwstichting en de Architect.

De plangroep sessies hebben op diverse momenten van november 2019 tot en met juni 2020 plaatsgevonden onder leiding van een onafhankelijke procesbegeleider. In de plangroep zijn de kernwaarden geformuleerd voor de herontwikkeling van de locatie. De architect heeft diverse stedenbouwkundige modellen gepresenteerd aan de plangroep. De stedenbouwkundige modellen gingen in beginsel uit van 10 woningen. In plangroep zijn vanuit de bewoners opmerkingen gemaakt op de het aantal van 10 woningen. Dit heeft ertoe geleid dat de architect het plan heeft geoptimaliseerd en een plan met 8 woningen heeft gepresenteerd. De plangroep was unaniem enthousiast over de variant van 8 woningen. Het plan is na de laatste plangroep sessie in juni 2020 verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp is ter kennisgeving naar de plangroep gestuurd.

#### 5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Tijdens de inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor eenieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk ziens wijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en/of 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 6 maanden na afloop van de beroepstermijn.

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

#### Bestuurlijk vooroverleg

Onderdeel van de planologische procedure is het bestuurlijk vooroverleg. Het bestuurlijk vooroverleg heeft plaatsgevonden, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing naar diverse overlegpartners van de gemeente is gestuurd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio Haaglanden hebben op het initiatief gereageerd.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de planontwikkelingen. Dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn en dat voor de werkzaamheden geen watervergunning nodig is. Verder heeft de veiligheidsregio aangegeven dat de uitvoering van het initiatief niet leidt tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's. De veiligheidsregio heeft op basis hiervan besloten om in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Daarnaast is op 11 februari 2020 is een e-formulier ingevuld door de gemeente Wassenaar. Op grond van de ingevoerde gegevens wordt geconstateerd dat het plan niet aan de provincie Zuid-Holland hoeft te worden toegestuurd. Zodra het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd, wordt wederom een e-formulier ingediend.

## Hoofdstuk 6

# Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel 8 sociale huur appartementen te realiseren van ca. 60 m<sup>2</sup>. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.