

Vergunning nummer: Z/18/026152/V

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders hebben op 9 november 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van JHJ Tacx Holding B.V. voor het bouwen van een woning en bijgebouw op het perceel Ruigelaan 2, Wassenaar met de volgende activiteit(en):

- **Het bouwen van een bouwwerk**
(artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo)
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo)
- **Het vellen of doen vellen (kappen) van een houtopstand (artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo)** de activiteit voor het kappen van twee bomen is ingetrokken op 10 december 2018.

De datum waarvoor op de aanvraag besloten moet worden is hierdoor 9 mei 2019.

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **Het bouwen van een bouwwerk**
(artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo) voor het bouwen van een woning en bijgebouw op het perceel Ruigelaan 2, Wassenaar.
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo) voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 en 3 genoemde overwegingen en voorwaarden.

De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb)
- het ontwerpbesluit is verzonden naar de aanvrager. (artikel 3:13 Awb)
- het ontwerpbesluit ligt vanaf 1 maart 2019 zes weken ter inzage met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kan brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb)

Er zijn tijdens de terinzagelegging **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht.

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager. (artikel 3:41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)

Van dit besluit wordt mededeling gedaan

- aan degene(n) die bij de voorbereiding ervan hun zienswijze(n) naar voren heeft/hebben gebracht. (artikel 3.43, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)
- op de website www.officielebekendmakingen.nl. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)
- in de Staatscourant. (artikel 3.12 tweede lid, aanhef en onder a Wabo juncto artikel 6.14 eerste lid Besluit omgevingsrecht)

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. (artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b Wabo)

Wassenaar, datum:

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

L.G. Zeeman

Teamleider Vergunningen, Ad interim, afdeling Publiekszaken

Bent u het niet eens met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit beroep instellen bij de rechtbank. Het beroepschrift stuurt u naar de sector Bestuursrecht van Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Als burger kunt u dat ook digitaal doen via <https://loket.rechtspraak.nl/>.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen heeft ingebracht of aan wie redelijkerwijs verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingebracht.

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/>. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/026152/V

omschrijving	Ontvangen d.d.
Aanvraag formulier	9-11-2018
W936.DO.00N plattegronden, gevels doorsneden	9-11-2018
Kleuren en materiaal overzicht tek. nr. W936.DO.00N	9-11-2018
Situatie tek. nr. W936.DO.SI.01	9-11-2018
Voorgevel tek. nr. W936.DO.GE.01N	9-11-2018
Achtergevel tek. nr. W936.DO.GE.02N	9-11-2018
Zijgevel tek. nr. W936.DO.GE.03N	9-11-2018
Kelder tek. nr. W936.DO.PL.-01N	9-11-2018
Begane grond tek. nr. W936.DO.PL.00N	9-11-2018
1 ^E Verdieping tek. nr. W936.DO.PL.01N	9-11-2018
Doorsnede tek. nr. W936.DO.DS.-01N	9-11-2018
toegangshek tek. nr. W936.DO.HW.-01N	9-11-2018
Gevels bijgebouw tek. nr. W936.DO.BIJ.01	9-11-2018
Plattegrond kelder bijgebouw tek. nr. W936.DO.IN.-1N	9-11-2018
Begane grond bijgebouw tek. nr. W936.DO.IN.00N	9-11-2018
1 ^E Verdieping bijgebouw tek. nr. W936.DO.IN.-01N	9-11-2018
Tuinplan tek.nr. W936	9-11-2018
Details tek. nr. W936.DO.DE00	9-11-2018
W936.DO.B plattegronden, gevels bestaand	9-11-2018
Gevelaanzichten bestaand tek. nr. W936.DO.GE.01B	9-11-2018
Gevelaanzichten bestaand tek. nr. W936.DO.GE.-02B	9-11-2018
Plattegronden tek. nr. W936.DO.PL.01B	9-11-2018
Bouwbesluitberekeningen Epos 15-10-2018	9-11-2018
Constructie berekening	9-11-2018
Constructie schema beganegrond tek. KB-100	9-11-2018

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/026152/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo voor het bouwen van een woning en bijgebouw op het perceel Ruigelaan 2, Wassenaar.

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 en het paraplubestemmingsplan. De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Redelijke eisen van welstand

Op 19 april 2017 heeft de gemeenteraad van Wassenaar een welstandvrijgebied vastgesteld. Het raadsbesluit is op 11 mei 2017 in werking getreden. Volgens het raadsbesluit hoeven binnengekomen aanvragen om omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, in het gebied dat als bijlage is toegevoegd aan het raadsbesluit, NIET meer voor advies te worden voorgelegd aan de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. Uitgezonderd zijn cultuurhistorische waardevolle en zeer waardevolle objecten die in bijlage D van het "Handboek welstand en beeldkwaliteit Wassenaar" zijn opgenomen, ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waaraan alleen kan worden meegewerkt via artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de WABO en ontwikkelingen waar de gemeente zelf opdrachtgever is.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 en kan alleen met medewerking van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo verleend worden en daarom is het bouwplan voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft 10 december 2018 het bouwplan beoordeeld en geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit Wassenaar.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Wassenaaarse Bouwverordening.

Beoordeling bodemonderzoek

Op 29 november 2018 is er een brief ontvangen van de Omgevingsdienst Haaglanden met kenmerk ODH-2018-00153220 (zie bijlage) waarin wordt vermeld dat er geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van de gemeente Wassenaar.

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Brandweer

Op 4 december 2018 is er een brief ontvangen van de Brandweer Veiligheidsregio Haaglanden met kenmerk 2018- 112226064 (zie bijlage). Hierin is het bouwplan positief beoordeeld.

Rijnland

Op 17 januari 2019 is er een brief ontvangen van Hoogheemraadschap van Rijnland (zie bijlage). Waarin men meldt geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Archeologisch onderzoek

Zie bijlage 3.

VOORWAARDEN

- 1- Bij realisatie van de woning en bijgebouw wordt gebouwd volgens de stukken behorende bij deze omgevingsvergunning, die als zodanig gewaarmerkt op de bouwplaats ter inzage beschikbaar zijn. Overigens dient te worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.
- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Wassenaarse Bouwverordening in acht genomen.
- 3- Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.
- 4- Voor de werkzaamheden is nog wel een watervergunning nodig.
- 5- Voordat met (de betreffende onderdelen van) de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, moeten de onderstaande gegevens ten minste 21 dagen voor de uitvoering in bij de afdeling Publiekszaken ingediend zijn en voor de aanvang zijn goedgekeurd:
 - Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
 - De statistische berekening van de gewapend betonconstructies met werktekeningen;

V.w.b. de omgevingsveiligheid; de invloed van de bouw(plaats) op de omgeving:

De gegevens van de bouwplaats-inrichting waarbij onder meer op tekening is weergegeven:

- De plaats van de bouwkraan en/of overig (zwaar) hulpmaterieel.
- De specificaties en kwaliteitsverklaring van de (mobiele) bouwkraan, inclusief de maximale belastingen en grondspanningen bij het gebruik.
- De in het werk geverifieerde aanwezige kabels en leidingen op of om het bouwperceel met de nodige aanpassingen van en/of voorzieningen.
- De aan- en afvoerwegen door de gemeente naar en van het bouwperceel.
- Vooraf een goedgekeurd verkeersplan met omleidingen in de gemeente voor werkzaamheden die daartoe aanleiding geven; voor de verkeersveiligheid en vereiste doorstroming van het verkeer voor hulpdiensten e.d.

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

- 6- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring (in het werk), minstens twee werkdagen voor aanvang van de uitvoering in kennis gesteld van:
 - De in het werk geverifieerde grondwaterstanden (nulmeting) en V.P. (het vloerpeil) t.o.v. N.A.P.
 - De start van de bouw en bouwputwerkzaamheden.
 - In het werk te storten betonnen onderdelen, waarvoor minimaal één werkdag voor aanvang van het storten de volledige wapening stortklaar en gereed voor controle dient te zijn aangebracht.
- 7- Betonnen onderdelen worden ontworpen en uitgevoerd conform NEN-EN 1991, NEN-EN 1992, NEN-EN 13670 (overigens zie: NEN 6722;VBU en NEN 5950; VBT) en NEN-EN 206-1 en NEN 8005. Dat betreft o.a. de betondekking op wapening, de nabehandeling, de 'maatregelen in de winterperiode' voor verharding, de samenstelling van het beton voor de sterkteklasse en de milieuklassen.

De (gewapend) betonnen onderdelen mogen in het werk niet worden (aan-)gestort zonder goedkeuring vooraf van de bouwinspecteur van de gemeente. Daarvoor wordt de inspecteur minstens twee werkdagen van te voren geïnformeerd en uitgenodigd voor inspectie van de stortklaar gestelde bekisting en/of steunconstructies met de volledig aangebrachte wapening, verankeringen en/of de te omstorten staalprofielen.
- 8- De opbouw- en dakconstructies worden tegen opwaaien voldoende standzeker gestabiliseerd en verankerd aan daarvoor geschikte constructiedelen.
- 9- Staalconstructies op niet inspecteerbare plaatsen in corrosieve omstandigheden worden gedurende de ontwerplevensduur van 50 jaar voldoende duurzaam beschermd tegen corrosie uitgevoerd.
- 10- Een betreedbaar oppervlak (vloer, trap e.d.) is aan de rand, ter plaatse van een hoogteverschil van meer dan 1 m, voorzien van een afscheiding (borstwering, gevelpui e.d.), die zodanig constructief is samengesteld in materialen, afmetingen en detaillering van de verbindingen, dat die voldoende bestand is tegen 'doorvallen'.
- 11- De uitvoering van de bemaling, bouwput en bouwwerkzaamheden is zodanig, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de gebouwde omgeving voldoende wordt beperkt.

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

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/026152/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo voor het bouwen van een woning en bijgebouw op het perceel Ruigelaan 2, Wassenaar.

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 en het paraplubestemmingsplan. De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Redelijke eisen van welstand

Op 19 april 2017 heeft de gemeenteraad van Wassenaar een welstandvrijgebied vastgesteld. Het raadsbesluit is op 11 mei 2017 in werking getreden. Volgens het raadsbesluit hoeven binnengekomen aanvragen om omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, in het gebied dat als bijlage is toegevoegd aan het raadsbesluit, NIET meer voor advies te worden voorgelegd aan de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. Uitgezonderd zijn cultuurhistorische waardevolle en zeer waardevolle objecten die in bijlage D van het "Handboek welstand en beeldkwaliteit Wassenaar" zijn opgenomen, ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en waaraan alleen kan worden meegewerkt via artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de WABO en ontwikkelingen waar de gemeente zelf opdrachtgever is.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 en kan alleen met medewerking van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo verleend worden en daarom is het bouwplan voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft 10 december 2018 het bouwplan beoordeeld en geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit Wassenaar.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Wassenaarse Bouwverordening.

Beoordeling bodemonderzoek

Op 29 november 2018 is er een brief ontvangen van de Omgevingsdienst Haaglanden met kenmerk ODH-2018-00153220 (zie bijlage) waarin wordt vermeld dat er geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van de gemeente Wassenaar.

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Brandweer

Op 4 december 2018 is er een brief ontvangen van de Brandweer Veiligheidsregio Haaglanden met kenmerk 2018- 112226064 (zie bijlage). Hierin is het bouwplan positief beoordeeld.

Rijnland

Op 17 januari 2019 is er een brief ontvangen van Hoogheemraadschap van Rijnland (zie bijlage). Waarin men meld geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Archeologisch onderzoek

Zie bijlage 3.

VOORWAARDEN

- 1- Bij realisatie van de woning en bijgebouw wordt gebouwd volgens de stukken behorende bij deze omgevingsvergunning, die als zodanig gewaarmerkt op de bouwplaats ter inzage beschikbaar zijn. Overigens dient te worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.
- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Wassenaarse Bouwverordening in acht genomen.
- 3- Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.
- 4- Voor de werkzaamheden is nog wel een watervergunning nodig.
- 5- Voordat met (de betreffende onderdelen van) de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, moeten de onderstaande gegevens ten minste 21 dagen voor de uitvoering in bij de afdeling Publiekszaken ingediend zijn en voor de aanvang zijn goedgekeurd:
 - Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
 - De statistische berekening van de gewapend betonconstructies met werktekeningen;

V.w.b. de omgevingsveiligheid; de invloed van de bouw(plaats) op de omgeving:

De gegevens van de bouwplaats-inrichting waarbij onder meer op tekening is weergegeven:

- De plaats van de bouwkraan en/of overig (zwaar) hulpmaterieel.
- De specificaties en kwaliteitsverklaring van de (mobiele) bouwkraan, inclusief de maximale belastingen en grondspanningen bij het gebruik.
- De in het werk geverifieerde aanwezige kabels en leidingen op of om het bouwperceel met de nodige aanpassingen van en/of voorzieningen.
- De aan- en afvoerwegen door de gemeente naar en van het bouwperceel.
- Vooraf een goedgekeurd verkeersplan met omleidingen in de gemeente voor werkzaamheden die daartoe aanleiding geven; voor de verkeersveiligheid en vereiste doorstroming van het verkeer voor hulpdiensten e.d.

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

- 6- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring (in het werk), minstens twee werkdagen voor aanvang van de uitvoering in kennis gesteld van:
 - De in het werk geverifieerde grondwaterstanden (nulmeting) en V.P. (het vloerpeil) t.o.v. N.A.P.
 - De start van de bouw en bouwputwerkzaamheden.
 - In het werk te storten betonnen onderdelen, waarvoor minimaal één werkdag voor aanvang van het storten de volledige wapening storklaar en gereed voor controle dient te zijn aangebracht.
- 7- Betonnen onderdelen worden ontworpen en uitgevoerd conform NEN-EN 1991, NEN-EN 1992, NEN-EN 13670 (overigens zie: NEN 6722;VBU en NEN 5950; VBT) en NEN-EN 206-1 en NEN 8005. Dat betreft o.a. de betondekking op wapening, de nabehandeling, de 'maatregelen in de winterperiode' voor verharding, de samenstelling van het beton voor de sterkteklasse en de milieuklassen.
De (gewapend) betonnen onderdelen mogen in het werk niet worden (aan-)gestort zonder goedkeuring vooraf van de bouwinspecteur van de gemeente. Daarvoor wordt de inspecteur minstens twee werkdagen van te voren geïnformeerd en uitgenodigd voor inspectie van de storklaar gestelde bekisting en/of steunconstructies met de volledig aangebrachte wapening, verankeringen en/of de te omstorten staalprofielen.
- 8- De opbouw- en dakconstructies worden tegen opwaaien voldoende standzeker gestabiliseerd en verankerd aan daarvoor geschikte constructiedelen.
- 9- Staalconstructies op niet inspecteerbare plaatsen in corrosieve omstandigheden worden gedurende de ontwerplevensduur van 50 jaar voldoende duurzaam beschermd tegen corrosie uitgevoerd.
- 10- Een betreedbaar oppervlak (vloer, trap e.d.) is aan de rand, ter plaatse van een hoogteverschil van meer dan 1 m, voorzien van een afscheiding (borstwering, gevelpui e.d.), die zodanig constructief is samengesteld in materialen, afmetingen en detaillering van de verbindingen, dat die voldoende bestand is tegen 'doorvallen'.
- 11- De uitvoering van de bemaling, bouwput en bouwwerkzaamheden is zodanig, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de gebouwde omgeving voldoende wordt beperkt.

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

ruimtelijke onderbouwing
'Nieuwbouw woning
Ruigelaan 2 Wassenaar'

gemeente Wassenaar

status: ontwerp
datum: 14 januari 2019
projectnummer: J185448
adviseur: Huub Salemans



Gemeente  Wassenaar


Salemans

OMGEVINGSONTWIKKELING & BOUWBEGELEIDING

'Ruigelaan 2 Wassenaar'



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging besluitgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Beoogde situatie	6
2.4	landschappelijke inpassing	7
2.5	ontsluiting en parkeren	9
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.5	Conclusie	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Bodem (milieukundig)	13
4.3	Geluid	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Bedrijven en milieuzonering	16
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.8	Flora en Fauna	18
4.9	Waterparagraaf	18
5	Uitvoerbaarheid	20
5.1	Economisch uitvoerbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6	Procedure	21
6.1	De te volgen procedure	21

Bijlagen

Verkenkend bodemonderzoek (IDDS, kenmerk 1803/JHA/rap1, 18 mei 2018)

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IDDS, projectnummer 54690318, 15 mei 2018)

Flora- en faunaonderzoek (IDDS, kenmerk 1537/RSL/rap1, 16 oktober 2018)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Ruigelaan 2, gelegen op de hoek van de Oostdorperweg en de Ruigelaan, is thans een woning met bijgebouw gesitueerd. Het betreft een voormalig woonhuis en een zogenaamde bollenschuur. Daarnaast is op het perceel een paardenbak gelegen. Zowel de woning, alsook het bijgebouw en de paardenbak bevinden zich in een onderhouds- c.q. afwerkingsstaat die op dit moment niet aan de hedendaagse maatstaven kan voldoen. De paardenbak is daarnaast reeds geruime tijd niet meer in functie. Initiatiefnemer(s) zijn voornemens om de locatie terug te brengen naar een woonlocatie conform hedendaagse maatstaven en wensen, waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit geborgd blijft.

Gegeven de staat van de op de locatie aanwezige bouwwerken is gebleken dat sloop en nieuwbouw van de bouwwerken op locatie de meest reële optie is om hieraan te voldoen. De nieuw te realiseren bebouwing (woonhuis en bijgebouw) zal anders gesitueerd zijn en tevens ook qua vorm en oppervlakte afwijken van de huidige bebouwing om een functionele invulling te geven aan het besluitgebied.

De situering en omvang van de nieuwe bebouwing past niet binnen het bestaande bouwvlak dat is opgenomen in de vigerende bestemming. Om de beoogde woning met bijgebouw te realiseren moet planologisch gezien van het bestemmingsplan worden afgeweken. In dit kader is op 29 maart 2018 door initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij de gemeente Wassenaar. De gemeente heeft, middels het schrijven op 24 april 2018 aangegeven principemedewerking te willen verlenen aan het onderhavige initiatief en heeft daarnaast een beoordeling van het verzoek op hoofdlijnen vastgelegd in een afzonderlijke oplegnotitie.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal het initiatief ruimtelijk worden onderbouwd waarin onder meer invulling zal worden gegeven aan de overwegingen van de gemeente Wassenaar zoals weergegeven in de voornoemde oplegnotitie.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Ruigelaan 2 ten noorden van de kern van Wassenaar en wordt ontsloten door de Ruigelaan en de Oostdorperweg. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie B , nummers 5526 en 11872 gezamenlijk groot ca. 1.142 m². De belending bestaat overwegend uit agrarische bedrijven. Ten noorden van het besluitgebied is op enige afstand het vliegveld Valkenburg gelegen. De locatie is in onderstaande luchtfoto weergegeven.



Luchtfoto van het woonperceel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied 2015”, dat door de raad is vastgesteld op 6 april 2016. Op de locatie is de bestemming “Wonen 1”, met de dubbelbestemmingen “Waarde – cultuurhistorie” en “Waarde – Archeologie 3” vigerend. Op een gedeelte van het besluitgebied is tevens de dubbelbestemming “Waterkering” van toepassing. Voorts is ten aanzien van het besluitgebied het paraplubestemmingsplan “Cultureel erfgoed Wassenaar – panden, objecten en archeologie” van kracht. De bestaande woning binnen het besluitgebied is echter niet opgenomen in de pandenlijst van het parapluplan.



Uitsnede van de bestemmingsplankaart voor het besluitgebied.

Wonen 1

De voor 'Wonen – 1' (art. 41.1) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, werkruimtes voor aan een huis verbonden beroep welke ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, hobbymatig houden van paarden in vrijstaande bijgebouwen (mits voldaan aan specifieke criteria), water en bij de bestemming behorende tuinen en erven.

De bouwregels schrijven voor (art. 41.2) dat woningen enkel zijn toegestaan binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak. Voor onderhavig besluitgebied is het bouwvlak gelijk aan de situering van de bestaande woning. Aanvullend is bepaald woningen nog maximaal 15% mogen worden uitgebreid met aan- en/of uitbouwen. Tevens is ten aanzien van de bouwhoogten bepaald dat woningen een maximale goot- en nokhoogte mogen hebben van respectievelijk 3 en 9 meter.

Waarde – cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

Waarde – archeologie 3

De voor de 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Waarde - Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voor- komende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken.

Conclusie

Het voornemen van initiatiefnemers om de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied te slopen en opnieuw op te richten met een andere situering, vorm en oppervlakte is niet mogelijk binnen de thans vigerende woonbestemming. In essentie is afwijking van het bouwvlak aan de orde. Om hierin te voorzien is een aanvraag omgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) vereist.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing voor het onderhavige initiatief is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het besluitgebied met de bestaande situatie en beoogde situatie gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de beleidskaders aan de orde. Hoofdstuk 4 zal nader ingaan op de sectorale aspecten ten aanzien van deze onderbouwing om vervolgens in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het initiatief nader uit te werken. Tot slot zal in hoofdstuk 6 de juridische procedure worden omschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Om een goede duiding te krijgen van het besluitgebied en het onderhavige initiatief zal onderstaande zowel de bestaande als beoogde situatie worden beschreven.

2.2 Bestaande situatie

Op het besluitgebied zijn een woning met bijgebouw gelegen. Voorts is er een niet functionele paardenbak gesitueerd op het perceel. Het perceel wordt ten westen belendt door de Ruigelaan en ten zuiden door de Oostdorperweg. Het perceel is ontsloten middels een tweetal uitritten op zowel de Oostdorperweg alsook de Ruigelaan.

De bebouwing (woning, bijgebouw) is evenwijdig aan de Ruigelaan opgericht. Zowel de woning als het bijgebouw zijn opgetrokken uit steense muren en voorzien van een enkelvoudig, met pannen gedekt zadeldak. De woning is voorzien van twee bouwlagen en heeft een footprint van ca. 81 m². Het bijgebouw bestaat slechts uit een bouwlaag op de begane grond en omvat een oppervlakte (footprint) van ca. 97 m². Dit met name vanwege de voormalige functie als bollenschuur. In totaal is er daarmee ca. 178 m² aan bebouwing op het woonperceel aanwezig.

De paardenbak is ten zuidoosten van de bestaande bebouwing gelegen en op dit moment in onderkomen staat. Voorts zijn er op het perceel een tweetal zieke bomen gesitueerd. Het besluitgebied is middels hagen en overige groenstructuren grotendeels aan het zicht onttrokken vanaf de weg.



bestaande situatie

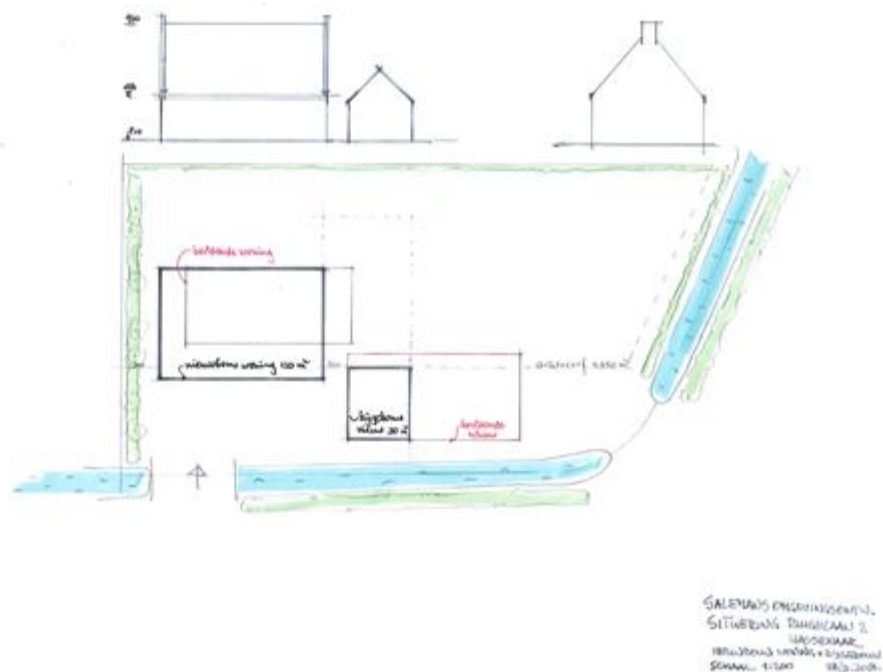


Impressie bestaande situatie gezien vanaf de Oostdorperweg

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie is gepoogd aan te sluiten bij de reeds bestaande structuren van het besluitgebied. In de eerste plaats is er daarom voor gekozen om de oriëntering van de nieuw te bouwen gebouwen (woning en bijgebouw) overeenkomstig de bestaande structuren te realiseren. De woning en het bijgebouw zullen derhalve ook in de nieuwe situatie parallel aan de Ruigelaan worden gesitueerd. Om de nieuw op te richten bebouwing te laten aansluiten bij hedendaagse maatstaven ten aanzien van het wooncomfort, is er voor gekozen om de woning en het bijgebouw nieuw op te richten met afwijkende oppervlakten dan de bestaande om tot een meer functioneel geheel te komen. De woning is thans relatief klein, terwijl het bijgebouw aanzienlijk groter en volumineuzer is. In de beoogde situatie zal de woning derhalve ruimer worden opgericht en een oppervlakte van ca. 119 m² beslaan. Het bijgebouw daarentegen zal in de beoogde situatie slechts 30 m² omvatten. Daarmee wordt er meer recht gedaan aan de functionaliteit van het besluitgebied als woonlocatie. De totale bebouwing neemt daarmee af van 178 m² naar 149 m². Echter voor de woning is er sprake van een toename van het oppervlak. Dit oppervlak is nodig om aan de hedendaagse comfort- en woonwensen te voldoen. Als gevolg hiervan wordt het bouwvlak overschreden.

De bouwwerken hebben verder een vergelijkbare bouwstijl als in de bestaande situatie. Voor het overige wordt gebouwd conform de bouwregels ten aanzien van, bouwhoogten zoals beschreven in het thans vigerende bestemmingsplan. Onderstaande afbeelding geeft schematisch de beoogde situatie weer.



Beoogde situatie.

De paardenbak zal in de beoogde situatie niet opnieuw gerealiseerd worden, maar plaats maken voor een gazon binnen de nieuwe tuininrichting. De twee bestaande zieke bomen zullen worden gekapt. Voorts zal het woonperceel landschappelijk worden ingepast met groenstructuren. Deze inpassing geeft de locatie een verzorgd karakter en borgt de ruimtelijke kwaliteit door de bestendiging van het landelijke, kleinschalige, agrarische karakter.

2.4 landschappelijke inpassing

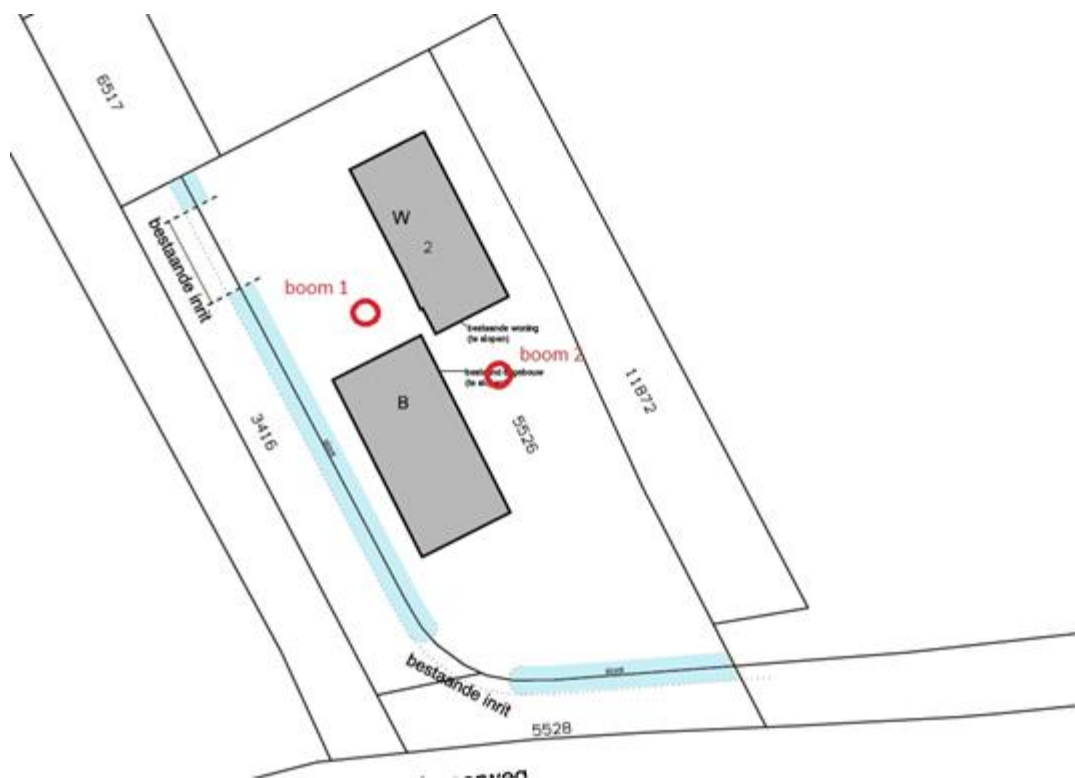
Om bij het planvoornemen het kleinschalig, agrarisch karakter van het besluitgebied te waarborgen is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het besluitgebied zal rondom worden omgeven door groenstroken (struik- en haagbeplanting) waardoor het visueel vanaf de weg wordt onttrokken. De afbeelding op de volgende pagina geeft deze inpassing weer.

Een dergelijke inpassing sluit goed aan bij het groene, open karakter van de omgeving.



Inpassingsplan. Geel en grijs = bestrating, groentinten = beplanting, struiken en groenstroken, wit = woon en bijgebouw.

Daarnaast zullen er op het perceel twee zieke bomen worden gekapt om de veiligheid aldaar te borgen. Deze bomen vinden zich op onderstaande locaties.



Situering van de te kappen bomen.

2.5 ontsluiting en parkeren

Het besluitgebied zal middels twee oprijlanen worden ontsloten op respectievelijk de Rui-gelaan en Oostdorperweg. Deze zijn hetzelfde gesitueerd als de bestaande situatie. Par-keren vind op eigen terrein plaats. Hier is voldoende ruimte aanwezig om in het noodzake-lijk aantal parkeerplaatsen te voorzien

3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het besluitgebied relevante Rijks-, nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die 13 belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dus dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid Holland (zie paragraaf 3.3).

Op het besluitgebied zijn verder geen nationale belangen van toepassing.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk benoemt op dit moment enkel nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Op het besluitgebied zijn geen restricties ten aanzien van het barro van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1. Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening Ruimte en Gebiedsprofiel “Duin, Horst en Weide”

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied. Derhalve is ook provinciaal beleid van belang bij het afwegingskader. Op 9 juli 2014 heeft de provincie de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. Deze visie bestaat uit meerdere onderdelen: de Visie, het Programma ruimte, het Programma Mobiliteit, de Verordening ruimte en de Agenda ruimte. Hierbij is dus ook een verordening Ruimte vastgesteld. In de verordening Ruimte geeft de provincie aan dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit bepalend is.

Het besluitgebied heeft in de verordening ruimte de aanduiding groene Buffer. Door de provincie is voor het gebied “Duin, Horst en Weide” een gebiedsprofiel opgesteld. De verstedelijking van de afgelopen decennia heeft Duin Horst en Weide behoorlijk onder druk gezet. De versnippering is toegenomen door een geleidelijke verstedelijking en de

aanleg van nieuwe infrastructuur. Het is van belang hier zorgvuldig mee om te gaan en de kwaliteiten van het gebied bij nieuwe ontwikkelingen te behouden.

In dat kader zijn tussen de provincie Zuid-Holland, het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Wassenaar en Katwijk nadere afspraken gemaakt voor deze groene buffer. Deze buffer wordt breder dan in het eerder afgesproken Masterplan. Op het grondgebied van Wassenaar komen geen (nieuwe) woningen. Bovendien zal worden gewerkt aan een toekomstig duurzaam beheer en langdurige borging van de bufferfunctie van het gebied. De groene buffer neemt hiermee een belangrijke regionale positie in op het gebied van natuur, ecologie en recreatie.

In onderhavig voornemen wordt een nieuwe woning gepland op het perceel waar reeds een woning aanwezig is. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning die aan de eisen en woonwensen van deze tijd voldoet. Er is dus geen sprake van de realisatie van een extra woning. De nieuwe woning wordt nagenoeg op dezelfde positie gesitueerd. Bestaande structuren worden daarbij niet aangetast. Door de bebouwing zodanig op te richten dat hiermee wordt aangesloten bij de hedendaagse (woon)maatstaven, deze ontwikkeling landschappelijk in te passen en voorts het landelijke, kleinschalige karakter te behouden, zal de beoogde ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee brengen. Daarmee past de beoogde ontwikkeling in het voor het besluitgebied aangewezen gebiedsprofiel.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

Voor bestuurlijke besluitvorming is het van belang dat het plan past in de Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'. De hoofdpoging van de structuurvisie ligt in het behouden en versterken van de ruimtelijke kernkwaliteiten van Wassenaar.

Ontwikkelingen moeten de bestaande gebiedskwaliteiten ondersteunen en versterken. De noordrand wordt als een waardevol open polderlandschap met een belangrijke groenfunctie gezien. In de structuurvisie wordt voorgesteld voor het gebied een integrale gebiedsvisie op te stellen.

Op de onderhavige locatie wordt een woning ontwikkeld op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Hierbij wordt in het bijzonder ingezet op het realiseren van een woning die voldoet aan hedendaagse maatstaven, welke landschappelijk wordt ingepast en voorts het landschappelijk kleinschalig karakter behouden. Door bij het initiatief aansluiting te zoeken bij de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan zal de schakering van wisselende bouwhoogtes in het gebied in stand blijven.

3.4.2 Groen- en watervisie.

Op 12 oktober 2015 is de Groen- en watervisie vastgesteld. Wassenaar is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren.

De Groen- en watervisie formuleert de ambitie om het groen in Wassenaar minimaal gelijk te houden en waar mogelijk te laten toenemen: ontsteden en vergroenen. Voor het streefbeeld 'Groen' zijn een 9-tal doelstellingen geformuleerd. De volgende (algemene) doelstellingen zijn voor het besluitgebied relevant:

- Het behouden en beter herkenbaar maken van de opeenvolging van landschappen en de cultuurhistorische waarden, die elk hun eigen ontwikkeling en karakteristieken hebben (algemeen).
- Het beter in de markt zetten van het unieke landschap en profilering van Wassenaar als één Duin, Horst & Weide gemeentes en als groene, recreatieve, cultuurhistorisch interessante gemeente (algemeen).
- Verbetering van ecologische verbindingzones (algemeen).
- Behoud van een zo breed mogelijke Groene buffer bij Valkenburg. Ten aanzien van deze doelstelling zijn nader afspraken gemaakt (zie paragraaf 3.3.1) waaronder de afspraak om de buffer breder te maken dan in het eerder afgesproken Masterplan.

De sloop van de bestaande woning en herbouw van een nieuwe woning heeft geen invloed op deze doelstellingen. De nieuwe woning wordt nagenoeg op dezelfde positie gesitueerd binnen het ruimtebeslag van de huidige woonbestemming. Wel worden op bepaalde plekken bomen gekapt en op andere plekken gecompenseerd. Bij het planvoornemen zal het bebouwd oppervlak afnemen. Daarnaast zal door het ondergeschikte karakter van het planvoornemen het open, groene karakter van de omgeving behouden blijven. Het besluitgebied zelf wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

3.4.3. Nota Archeologie Wassenaar

Het perceel heeft volgens bestemmingsplan Landelijk gebied de dubbelbestemming Waarde "Archeologie". Het perceel kent een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde van het gebied. Medewerking kan worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze archeologische waarde. Afhankelijk van de precieze werkzaamheden op het perceel zal nader archeologisch onderzoek nodig zijn. Initiatiefnemer heeft een archeologisch onderzoek laten uitvoeren. De resultaten hiervan zijn in het volgende hoofdstuk onder de paragraaf archeologie beschreven.

3.5 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Het is van belang het planvoornemen ook op een scala aan sectorale aspecten te onderbouwen. In de volgende paragrafen is daaraan invulling gegeven.

4.2 Bodem (milieukundig)

4.2.1. Aanleiding

Onderhavig planvoornemen voorziet in het slopen en opnieuw bouwen van de bestaande bebouwing op het besluitgebied. Derhalve zal een aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen en afwijking bestemmingsplan) aan de orde zijn. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek vereist dat is uitgevoerd door IDDS. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van het besluitgebied heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem.

4.2.2. Bevindingen

Aan de hand van het bodemonderzoek kan worden geconstateerd dat:

- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbest;
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen waargenomen;
- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (met-selpuin en baksteen) waargenomen, waardoor de locatie als asbestverdacht dient te worden aangemerkt;
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, kwik, lood, zink, PAK en PCB's;
- De ondergrond is niet verontreinigd met alle onderzochte parameters;
- Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel.

4.2.3 Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten van de algemene bodemkwaliteit, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

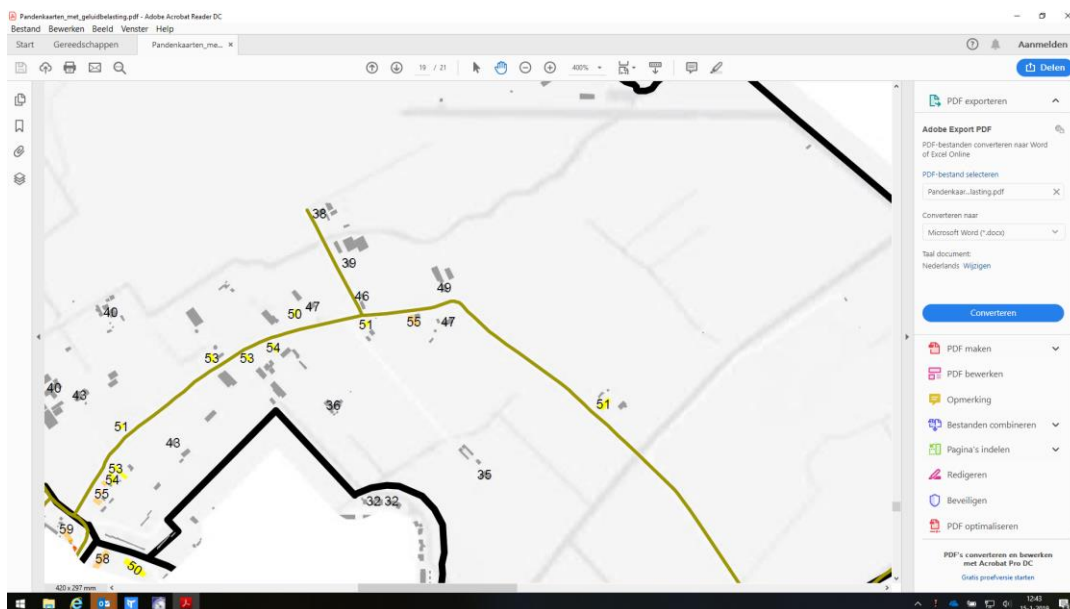
Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

4.3 Geluid

Voor nieuwe situaties vindt toetsing plaats aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor o.a. wegverkeer opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegestaan op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie is toegestaan en deze locatie ligt binnen de zone van een weg, dan dient de akoestische situatie beoordeeld te worden. Voor de gevels van woningen geldt een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Deze waarde wordt ook wel de voorkeursgrenswaarde genoemd.

Het bouwplan is gelegen in de geluidzone van de Oostdorperweg en de Ruigelaan.

Op grond van de geluidbelastingkaart van de gemeente Wassenaar bedraagt de cumulatieve geluidbelasting op het bestaande pand Ruigelaan 2 46 dB. De cumulatieve geluidbelasting is de geluidbelasting van de Ruigelaan en de Oostdorperweg samen, maar het geluid afkomstig van de Oostdorperweg mag als maatgevend worden beschouwd. Genoemde geluidbelasting is bepaald voor het jaar 2016 en is exclusief de aftrek op grond van artikel 110 g Wet geluidhinder.



Uitsnede geluidsniveaukaart

Voor nieuwe situaties dient de geluidbelasting bepaald te worden voor het maatgevend jaar 10 jaar na vergunningverlening. De maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel mag 53 dB bedragen. Voor toetsing aan de voorkeursgrenswaarde geldt namelijk voor de berekende of gemeten waarde een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder.

Het is niet aannemelijk dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woning meer dan 53 dB zal bedragen in 2029. Omdat de nieuw te realiseren woning niet dichterbij de Oostdorperweg wordt gesitueerd zou voor een dergelijke geluidbelasting de verkeersintensiteit met een factor 4 moeten toenemen. Er zijn geen planologische ontwikkelingen voorzien die een dergelijke verkeerstoename rechtvaardigen.

Derhalve is kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.4 Luchtkwaliteit

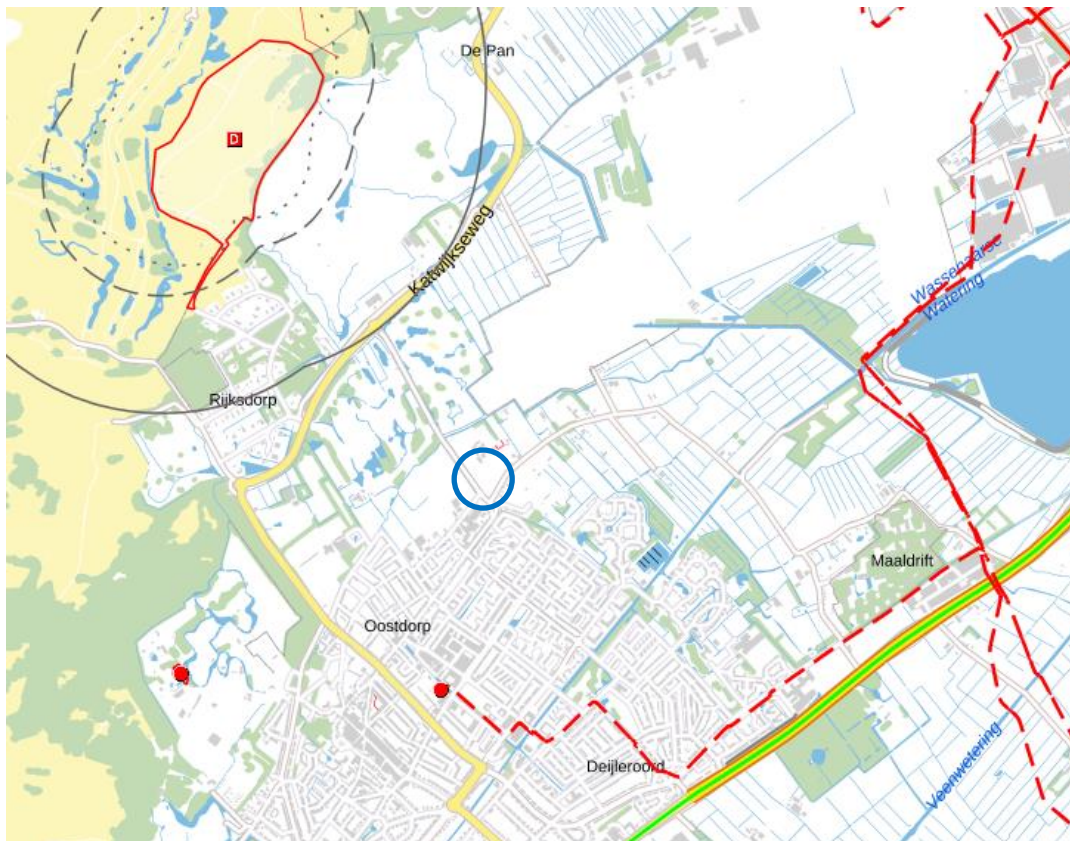
Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Onderhavig planvoornemen omvat geen functiewijziging omdat de bestaande functie ook in de beoogde situatie zal worden bestendigd. Het aantal woningen blijft ongewijzigd, waardoor het planvoornemen als NIBM is aan te merken.

4.5 Externe veiligheid

Onderhavig planvoornemen omvat geen functiewijziging omdat de bestaande functie ook in de beoogde situatie zal worden bestendigd. In de directe omgeving zijn geen risicovolle objecten gelegen en vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast blijft de situatie ongewijzigd, waardoor er geen toename is van het aantal personen. Derhalve is een onderzoek naar externe veiligheid niet van toepassing.



Uitsnede risicokaart

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Onderhavig planvoornemen omvat geen functiewijziging omdat de bestaande functie ook in de beoogde situatie zal worden bestendigd. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen. De in de nabijheid gelegen paardenhouderijen zijn op voldoende afstand gelegen. Derhalve is een onderbouwing ten aanzien van bedrijven en milieuzonering niet aan de orde.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1. Archeologie

4.7.1.1 Aanleiding

Onderhavig planvoornemen voorziet in het slopen en opnieuw bouwen van de bestaande bebouwing op het besluitgebied. Derhalve zal een aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen in afwijking bestemmingsplan) aan de orde zijn. Voor het besluitgebied geldt op basis van de nota Archeologie en de archeologische beleidskaart een dubbelbestemming “waarde –archeologie 3”, derhalve is een archeologisch onderzoek vereist dat is uitgevoerd door SDDI.

4.7.1.2. Bevindingen

Het archeologisch rapport constateert dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt, hoewel bij het karterend booronderzoek geen vindplaats is aangetroffen uit de steentijd.

De hoge verwachting geldt onverminderd voor vindplaatsen met een lage vondstdichtheid uit de steentijd en voor vindplaatsen uit de periodes Bronstijd tot en met Middeleeuwen.

4.7.1.3. Conclusies

Het uitgevoerde onderzoek heeft geen vindplaats opgeleverd, maar de kartering is ook niet op zo'n manier uitgevoerd dat vuursteenvindplaatsen opgespoord konden worden. De boringen onder grondwaterniveau zijn gezet met een 4 cm zuigerboor en de monsters zijn niet gezeefd.

Omdat voor deze locatie nog een hoge verwachting geldt voor vindplaatsen met een lage vondstdichtheid uit de steentijd en voor vindplaatsen uit de Bronstijd t/m Middeleeuwen, is een vervolgonderzoek noodzakelijk om de archeologische waarde van het terrein vast te stellen. Normaliter zou dit vervolgonderzoek bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Gezien de wijze waarop de ontgravingen in het plangebied worden uitgevoerd, namelijk door het laten afzinken van een kelderbak, is in overleg met de opdrachtgever besloten het onderzoek in te steken als een archeologische begeleiding. Gezien de geringe omvang van het onderzoeksgebied en het gegeven dat de graafwerkzaamheden tot ruim onder het diepst verwachte archeologisch niveau reiken, kan deze begeleiding het beste direct als een opgraving worden uitgevoerd. Voor het onderzoek is een PvE opgesteld en aan de gemeente voorgelegd. De archeologische begeleiding dient uitgevoerd te worden op basis van dit goedgekeurde PvE en een door de gemeente goedgekeurd PvA. Dit zal als nadere voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

4.7.2 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is niet aangemerkt als een rijks- of gemeentelijk monument en heeft dus geen cultuurhistorische waarde. De woning heeft wel een bepaalde karakteristieke verschijningsvorm. De cultuurhistorische waarde is daarmee gelegen in het feit dat het bouwstijltype en de materialisering ook in de nieuwbouw tot uitdrukking dient te komen. Verder is het van belang dat de richting van de massa overeenkomt met hetgeen vanuit het verleden is ontstaan.

De nokrichting en de langgerektheid van de nieuwbouw is overgenomen van de sinds lange tijd aanwezige bebouwing van met name de hoofdbouw. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdbouw. De nokhoogten van hoofd- en bijgebouw zijn aangehouden van de in het bestemmingsplan voorgeschreven hoogten. Er mag van de voorgeschreven hoogte worden afgeweken indien deze op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk hoger is. Hieraan wordt voldaan in het voorliggende bouwplan.

De massa dient aan te sluiten bij de overige in het buitengebied aanwezige bebouwing, met name de (bedrijfs-)woningen. De eenvoud in gelede bouwmassa met daarin opgenomen een of meerdere dakkapellen. De goothoogte wordt dientengevolge ook laag aangezet om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter (dus niet het dorpse karakter waarbij de goothoogte zelfs tot op de tweede verdiepingvloer wordt aangezet).

De materiaalkeuze zal uit cultuurhistorische opvatting bestaan uit gebakken bakstenen en diep gegolfde gebakken dakpannen. In de vroege vorige eeuw werden de gebakken materialen in de kleur rood of rood genuanceerd gebakken, hetgeen te maken heeft met het bak-

proces en de hoogte van de temperatuur die haalbaar was. De materiaalkeuze van de nieuwbouw sluit helemaal aan bij de cultuurhistorische uitgangspunten in de landschappelijke omgeving. Ook de uitvoering van het metselverband sluit aan bij de kopgevels van oudere boerderijen in het buitengebied, namelijk de kopgevelboeren-vlechtwerken.

Zinken goten met zinken hemelwaterafvoeren passen in het cultuurhistorische karakter van woningen in het buitengebied en de boerderijen.

Uiteraard worden geschilderde houten kozijnen met houten draaiende delen toegepast.

Landschappelijke inrichting en inpassing is door middel van een Landschapsplan gemotiveerd worden. Door Landschapsarchitectenbureau Extra-vert is een landschappelijke inpassing ontworpen op basis van inlands boomplantmateriaal met waterpartij en terras in eenvoudige vormen die passen bij het landschappelijke karakter, waarbij veel doorzicht blijft behouden. Hierdoor wordt voldaan aan het door de Raad dit jaar goedgekeurde Integrale Ruimtelijke Verkenning

4.8 Flora en Fauna

4.8.1 Aanleiding

Onderhavig planvoornemen voorziet in het slopen en opnieuw bouwen van de bestaande bebouwing (woning, bijgebouw) binnen het besluitgebied. Derhalve zal een aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen en in afwijking bestemmingsplan) aan de orde zijn. Van belang is dat de aanwezig flora en fauna niet onevenredig wordt geschaad.

4.8.1. Bevindingen

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel moet rekening worden gehouden met het broedseizoen voor vogels. Zoals ook blijkt uit de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

4.8.2. Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot onevenredige verstoring van de aanwezige flora en fauna. De aanbevelingen in het rapport ten aanzien van de zorgplicht en broedvogels zullen worden meegenomen bij de vergunningverlening.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1. Hemelwater

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw ter vervanging van de bestaande bebouwing. Daarnaast zal het woonperceel deels worden bestraat conform het inpassingsplan. De toename in verharding brengt met zich mee dat op het besluitgebied rekening dient te worden gehouden met het waterbergend vermogen. Het hemelwater wordt volledig afgekoppeld en ter plaatse van het besluitgebied geïnfiltreerd dan wel opgevangen. Er zal hiervoor een vijver van voldoende capaciteit worden gerealiseerd om het hemelwater op te vangen. Ook bij extreme buien. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende waterbergingscapaciteit.

Tevens zal er een overstort worden gerealiseerd op de sloten aan de zuid- en westzijde van het besluitgebied. Het hemelwater kan hierop overlopen bij eventuele zeer extreme situaties dan wel situaties waarbij extreme buien elkaar in korte tijd opvolgen.

4.9.2. Vuilwater

De riolering van de nieuwe woning en het bijgebouw worden net als in de betaande situatie aangesloten op de riolering zoals aanwezige in de Ruigelaan/Oostdorperstraat.

4.9.3 Watertoets

Op 22 november 2018 is onderhavig planvoornemen in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat met het planvoornemen geen waterbelangen worden geschaad. Verder zijn er vanuit het Hoogheemraadschap geen opmerkingen op het planvoornemen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Wassenaar in de vorm een 'overeenkomst planschade tegemoetkoming (d.d. 8 januari 2019).

Voor de gemeente Wassenaar zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de sloop van een woning en bijgebouw en de nieuwbouw daarvan aan de Ruigelaan 2 te Wassenaar. Door het slopen van de huidige in verval geraakte bebouwing en de nieuwbouw van de woning met bijgebouw conform de huidige maatstaven vindt er kwaliteitsverbetering plaats. De vormgeving van de woning zal worden aangepast op de vormgeving tevens wordt de woning en het bijgebouw landschappelijk in zijn omgeving ingepast. Gelet hierop mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. De omgevingsvergunning wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de sloop en nieuwbouw van een woning met bijbehorend bijgebouw. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.