



Wassenaar
Ammonslaantje naast 39

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ammonslaantje naast 39

Wassenaar

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0629.PM

projectnummer:
20191755

opdrachtleider:
Ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
17-12-2019
25-02-2020

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Planproces	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde ontwikkeling	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie & cultuurhistorie	23
4.3	Water	24
4.4	Bedrijven en milieuhinder	29
4.5	Verkeer en parkeren	29
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Ecologie	32
4.9	M.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Planopzet	37
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Regels		45

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Tuin	53
Artikel 4	Verkeer	55
Artikel 5	Water	56
Artikel 6	Wonen - 1	57
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	60
Artikel 8	Waarde - Landschap	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 10	Algemene bouwregels	66
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 13	Algemene procedureregels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 14	Overgangsrecht	71
Artikel 15	Slotregel	72



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

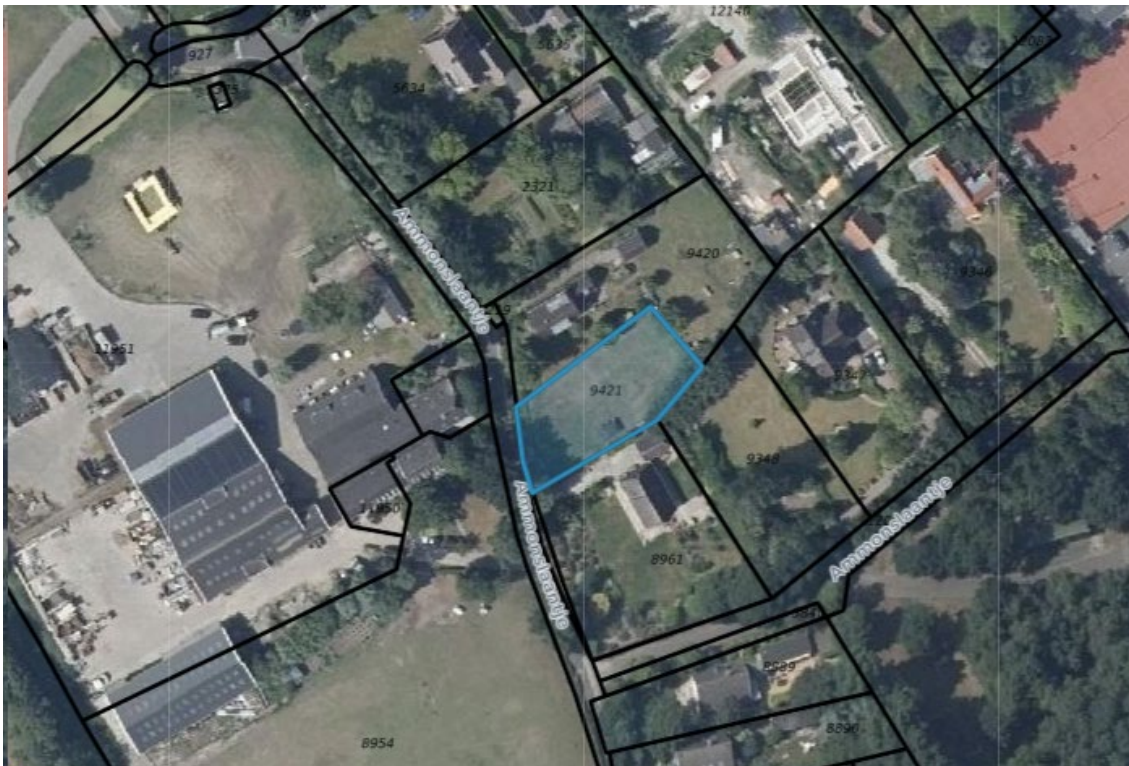
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Wassenaar, in het gehucht Maaldrift, ligt het Ammonslaantje. Het Ammonslaantje bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing. De woningen Ammonslaantje 39 en 41 staan op ruime afstand van elkaar. Tussen de woonpercelen ligt een open grasgedeelte. Initiatiefnemer is voornemens op het grasveld tussen deze twee woningen een nieuwe woning te realiseren. Door het realiseren van deze woning wordt er aangesloten op de huidige bebouwingstructuur in het noordelijke deel van het Ammonslaantje. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend plan maakt de realisatie van één woning juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Ammonslaantje in Wassenaar op een open grasveld tussen huisnummer 39 en 41. Het plangebied ligt ten noordoosten van Wassenaar en aan de westzijde van het gehucht Maaldrift. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Ammonslaantje. Ten oosten van het Ammonslaantje ligt een defensie-oefenterrein.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' en heeft de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - 1', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ingevolge artikel 11 (Wonen – 1) van het bestemmingsplan mogen woningen alleen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd in de bestemming 'Wonen - 1'. Op dit perceel is geen bouwvlak aangegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de volgende regels m.b.t. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3':

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Afwijking geldend bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren op het kavel waar al een woonbestemming geldig is. Als afwijking op het huidige bestemmingsplan dient ter plaatse van het plangebied een bouwvlak opgenomen te worden. Tevens moet er worden afgeweken van de bouwregels t.b.v. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Met een archeologisch onderzoek zal de archeologische waarde op de gronden ter plaatse van het plangebied aangetoond moeten worden.

1.4 Planproces

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer zijn plan informeel voorgelegd aan de direct omwonenden. Op deze manier hebben zij kennis kunnen nemen van het initiatief.

1.5 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt:

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	Beschrijving van het plan
Hoofdstuk 3 Beleidskader	Toetsing aan de relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders
Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten	Toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	Beschrijving van de planregels
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	Aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Aantonen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het betreffende perceel ligt ten oosten van Wassenaar en ten noorden van de A44. Het bevindt zich in het gehucht Maaldrift, waar onder andere een defensie-oefenterrein en camping liggen. Het perceel ligt aan het Ammonslaantje. Deze weg is verbonden aan een parallelweg van de A44, de Rijksstraatweg. In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder andere twee scholen, een woonzorgcomplex, een kinderboerderij en het bedrijventerrein Maaldrift.

Aan de oostzijde van het Ammonslaantje bevindt zich woonhuis-bebouwing, die vanaf het begin van de twintigste eeuw is ontstaan. De bebouwing langs het eerste deel van het Ammonslaantje, tot en met het huisnummer 30, staat relatief dicht op de weg: on-diepe voortuinen scheiden de huizen van de weg. Dit deel is vrij dicht bebouwd en bestaat uit smalle kavels. De lage nummers, tot en met nummer 15, staan overwegend haaks met de nok op de straat en bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. De bebouwing van de hogere nummers en aan de Maaldrift is vrijstaand en op grote kavels gelegen. De huizen met cultuurhistorische waarde op de nummers 15, 16 en 17 stammen uit het eerste kwart van de twintigste eeuw (bron: Gebiedsinventarisatie cultuurhistorische waarden Ammonslaantje - Maaldrift). Het Ammonslaantje heeft een slingerende verloop waarbij het woonlint bestaat uit twee delen: een intensief woonlint (Ammonslaantje) en een extensief woonlint (Ammonslaantje 37 a en hoger en Maaldrift). Het onderscheid zit naast de grootte en de ligging van de bouwvolumes vooral in de perceelsgrootte. De percelen van het extensieve gedeelte zijn gemiddeld ruim 4 keer zo groot als die van het intensieve gedeelte en zijn daarmee bepalend voor het groene en landelijke karakter.

Het perceel voor de beoogde woning bestaat uit een onbebouwd intensief beheerd grasland met een eigen toerit. Tussen het Ammonslaantje en het grasland ligt een smalle watergang. Naast het perceel staan twee woningen: Ammonslaantje 39 en 41. De afstand tussen de twee woningen bedraagt 37,3 meter. Naastgelegen woningen beschikken tevens over een bijgebouw wat dient als garage. Aan de overzijde van het perceel ligt een agrarisch bedrijf met bijbehorende woning. Aan de oostzijde grenst het grasveld aan de tuin van de achtergelegen woning.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: Google streetview, 2019)



Figuur 2.2: Ligging perceel (rood) bovenaanzicht (bron: Google Earth)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Tussen de woningen aan het Ammonslaantje 39 en 41 is het voornemen om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Deze woning sluit qua aard en omvang aan op de huidige woningen die aan het Ammonslaantje liggen. De gevellijn van de woning ligt op dezelfde hoogte als de naastgelegen woning op nummer 41.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het plan voorziet in de toevoeging van één woning in het bebouwingslint aan het Ammonslaantje. Het is een oud bebouwingslint dat als element herkenbaar is in het gebied. De toevoeging van de woning vormt een versterking van dat bebouwingslint. Tussen de beoogde woning en beide naast gelegen woningen blijft 14,9 meter open na ontwikkeling van de woning. Hiermee onderscheidt deze ligging zich nog duidelijk van het intensieve lint van het Ammonslaantje. Het open en groene karakter van het extensieve deel van het Ammonslaantje blijft daardoor behouden. In figuur 2.3 is weergegeven hoe de beoogde woning zich verhoudt tot Ammonslaantje 39 en 41.

Door het toevoegen van de woning is er geen sprake van het wegvallen van doorzichten op landschappelijk waardevolle gebieden. Het achterliggende gebied bestaat namelijk uit (woon)bebouwing, tennisbanen en een defensieterrein.



Figuur 2.3: Indicatieve tekening beoogde woning ten opzichte van Ammonslaantje 39 en 41 (bron: Ineni architectuur)

Om aan te sluiten bij het landelijke karakter van het gebied is een schuurwoning beoogd. Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 135 m² en het bestaat uit één laag met een kap. De woning is centraal op het perceel (circa 845 m² groot) gesitueerd. De bouw- en goothoogte van de beoogde woning wordt gelijkgesteld aan de buurwoningen. De maximum bouwhoogte van de woning betreft circa 8 meter. Het perceel wordt tevens voorzien van een oprit en beschikt over de mogelijkheid voor het bouwen van een bijgebouw wat dient als garage.

Conclusie

Qua aard en omvang past de woning op het perceel. De toevoeging van de woning zorgt voor een versterking van het oude bebouwingslint aan het Ammonslaantje. Tevens blijft het extensieve karakter van dit deel van het Ammonslaantje behouden. In hoofdstuk 3 en 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders en aan de omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk-functioneel en stedenbouwkundig inpasbaar is.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de geldende rijks- provinciale- gemeentelijke beleidskaders. Hierna volgt de belangrijkste conclusie.

De toevoeging van één enkele woning in het bebouwingslint aan het Ammonslaantje leidt niet tot aantasting van de groene zone / groene buffer, de groene grachten of het buitengebied. In de provinciale Omgevingsvisie is het perceel naast Ammonslaantje 39 gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het bouwen van een extra woning is daarmee in overeenstemming. Gelet hierop is de bouw van de woning niet strijdig met het ruimtelijk beleid zoals onder andere verwoord in de structuurvisie Landgoed aan zee (2017), het rapport Integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar (2018) en de provinciale Omgevingsvisie.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de beleidskaders.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. Hierin wordt gestreefd naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk gaat uit van 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Overige zaken wat betreft de ruimtelijke ordening beslissen provincies en gemeenten zelf. De belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het SVIR is van een dergelijk abstractieniveau dat het geen consequenties heeft voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro bevat de regels gebaseerd op de nationale belangen uit het SVIR. De laatste herziene versie van dit besluit is op 1 januari 2017 in werking getreden. Dit betreft projecten zoals mainport Rotterdam, grote rivieren, defensie, elektriciteitsvoorziening, uitbreiding hoofd(spoor)wegennet en veiligheid rond rijksvaarwegen.

Conclusie

De regels uit het Barro hebben geen betrekking op de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de ladder moet de regionale behoefte aangetoond worden en of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. Als deze behoefte niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing en conclusie

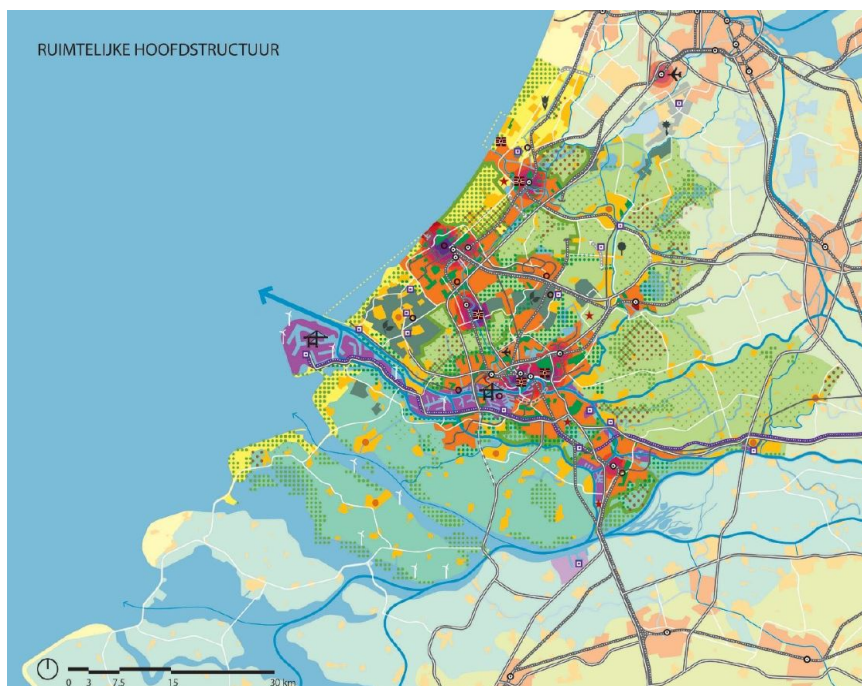
Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling vanaf 12 woningen gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 1 woning en is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling hoeft daarom niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Overigens is wel sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en vormt een logische plek voor de invulling met een woning.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 20-04-2019)

De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).



Figuur 3.1: Visiekaart ruimtelijke structuur Zuid-Holland (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

In de omgevingsvisie Zuid-Holland worden verschillende opgaven benoemd:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken

Groene buffer

De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Daarom zijn deze gebieden aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd.

Toetsing en conclusie

In de omgevingsvisie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied. Daarnaast ligt het gebied niet in de groene buffer. Het plan voorziet in de toevoeging van één woning in het bebouwingslint aan het Ammonslaantje. Het is een oud bebouwingslint dat als element herkenbaar is in het gebied. De toevoeging van de woning vormt een versterking van dat bebouwingslint (Bron: Raadpleegbrief principeverzoek woningbouw naast Ammonslaantje 39, 2019). Ook is er geen sprake van het wegvallen van doorzichten op landschappelijk waardevolle gebieden. Het achterliggende gebied bestaat namelijk uit (woon)bebouwing, tennisbanen en een defensie terrein. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het eerste uitgangspunt van de omgevingsvisie: Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

De omgevingsvisie Zuid-Holland vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld op 20-02-2019, geconsolideerd 20-04-2019)

In samenhang met de structuurvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke ruimtelijke plannen. De volgende passages uit de omgevingsverordening zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt beleid ruimtelijke kwaliteit: 'ja, mits'

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

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 instandhouden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- *Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.*
- *Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.*
- *Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.*



Figuur 3.2: Uitsnede Omgevingsverordening Zuid-Holland (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019)

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling van 1 woning wordt op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 6.9 van de provinciale omgevingsverordening is daardoor niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Op figuur 3.2 is te zien dat het plangebied buiten de gebiedsbegrenzing van beschermingscategorie 2 en de groene buffer ligt. De regels ten aanzien van dit beleid gelden daarom niet ter plaatse van het plangebied.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' (vastgesteld op 22-03-2017)

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Wassenaar de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. In deze structuurvisie is op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst.

Een belangrijke rode draad in de structuurvisie is dat de huidige ruimtelijke kwaliteit op duurzame wijze behouden blijft en wordt versterkt voor toekomstige generaties. De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan van het duurzaam behoud van de unieke kwaliteiten van Wassenaar voor volgende generaties. Er is ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie nodigt partijen uit te investeren in Wassenaar en biedt binnen een richtinggevend kader ruimte aan ambities van initiatiefnemers.



Figuur 3.3: Verbeelding structuurvisie Wassenaar 2025 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toetsing en conclusie

Op de visiekaart is Maaldrift, waar het Ammonslaantje ligt, aangeduid als uitwerkingsgebied. In de structuurvisie wordt er met name ingegaan op het bedrijven terrein Maaldrift:

Maaldrift wordt geoptimaliseerd tot een duurzaam bedrijventerrein met respect voor het bestaande groen. Maaldrift is dankzij de internationale uitstraling van Wassenaar aantrekkelijk voor internationale kleinschalige kennisbedrijven. Met Defensie wordt in overleg getreden over het toekomstig gebruik van het defensie terrein. Indien een deel van de opslagfunctie naar een ander gebied kan worden verplaatst, ontstaan er mogelijkheden voor uitbreiding van de groene buffer.

Het Ammonslaantje maakt geen onderdeel uit van het bedrijventerrein en de groene buffer is inmiddels vastgelegd in de omgevingsverordening. De huidige ruimtelijke kwaliteit van het Ammonslaantje blijft door een zorgvuldige inpassing van de woning op duurzame wijze behouden. De structuurvisie Wassenaar vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Integrale Ruimtelijke Verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar (2018)

De gemeente Katwijk en Wassenaar hebben een integrale ruimtelijke verkenning laten opstellen om een ruimtelijke hoofdstructuur te ontwikkelen die voor meer samenhang zorgt tussen het nieuwe woongebied op en rond het voormalige vliegveld, de Mient Kooltuin, het Valkenburgse Meer en de Groene Buffer.

Groene Buffer

De Groene Buffer aan de zuidzijde van locatie Valkenburg is al jaren onderwerp van gesprek tussen de verschillende partners in het gebied. Eerst vooral vanuit het idee van de Groene Buffer als respectzone tussen de te ontwikkelen locatie Valkenburg en het strandwallen- en strandvlaktelandschap rond Wassenaar. Later kwam ook de ecologische betekenis van dit gebied als verbinding tussen de duinen en het Groene Hart nadrukkelijker op de agenda. Inmiddels is de begrenzing van de Groene Buffer vastgelegd in de provinciale- omgevingsvisie en omgevingsverordening.

In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 is aangetoond dat het plangebied niet binnen de definitieve begrenzing van de groene buffer ligt.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee ten opzichte van de vigerende planologische situatie niet in een functiewijziging. De bodemkwaliteit ter plaatse is daarmee reeds geschikt bevonden voor de functie. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In de kader van de aanvraag omgevingsvergunning kan wel een actueel bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit.

De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

4.2.1 Archeologie

De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden. In het plangebied gelden archeologische waarden. Ter plaatse van het plangebied geldt 'Waarde - Archeologie 3 op basis van het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie.

Toetsing en conclusie

Er vindt geen functiewijziging plaats. In het kader van het bestemmingsplan is daarom geen archeologisch onderzoek vereist. Om uit te sluiten dat eventuele archeologische waarden worden aangetast, wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een actueel archeologisch onderzoek aangeleverd.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is het gebied rondom het Ammonslaantje aangeduid als een zandnederzetting uit de periode 1940-1965. Deze van oorsprong agrarische nederzettingen op de strandwallen hebben zich langs de langgerekte wegen over de zandruggen ontwikkeld, waardoor sommige zich verder hebben ontwikkeld als wegdoorp.

Er bevinden zich geen gebouwen van cultuurhistorische waarde in en rondom het plangebied. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Door een zorgvuldige inpassing van de woning wordt het bebouwingslint langs het Ammonslaantje verder ingevuld. Dit leidt niet tot onevenredige aantasting van het lint.

Het onderdeel cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluisen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuulende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het

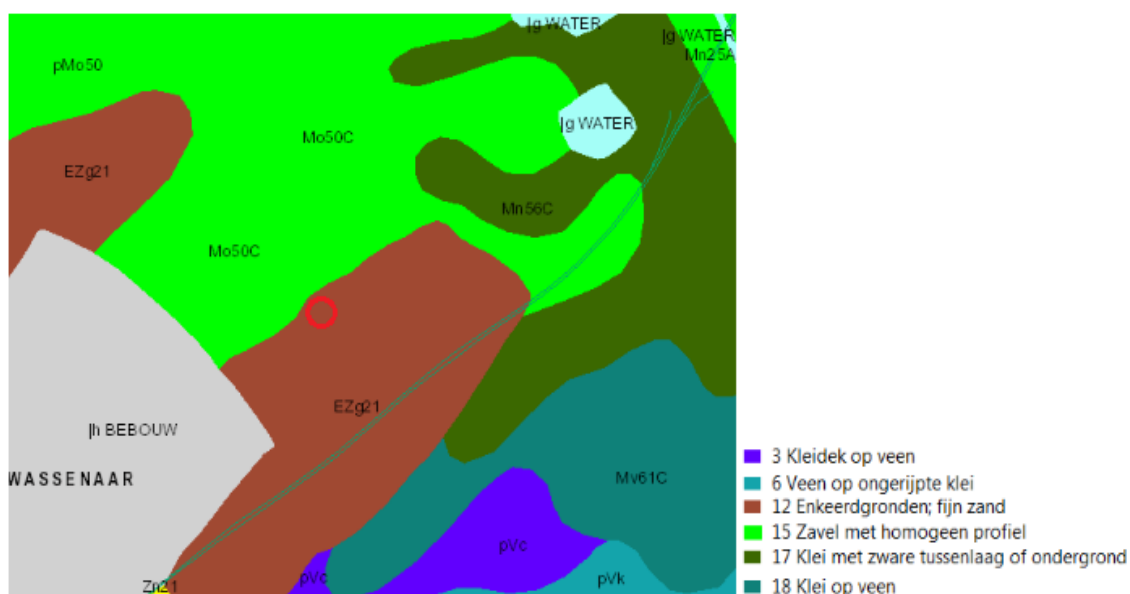
streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Huidige situatie

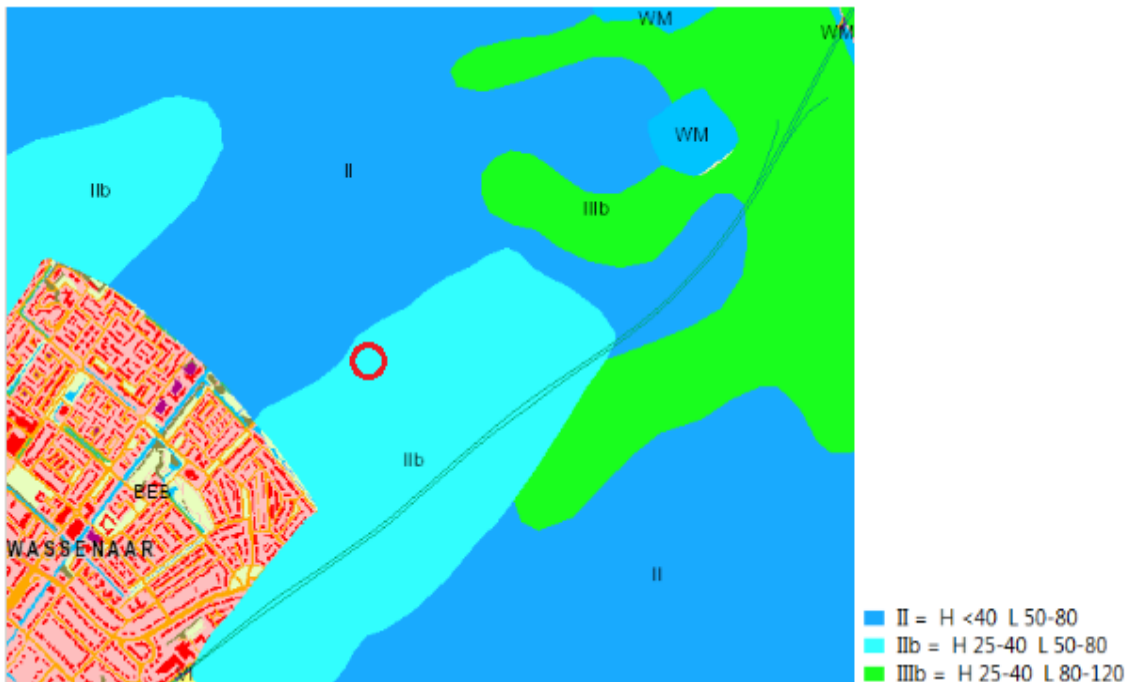
Het plangebied is gelegen aan het Ammonslaantje te noordoosten van Wassenaar. Het betreft een perceel met de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. Momenteel bestaat het plangebied uit grasland en is het onverhard.

Bodem en grondwater

Op de Bodemkaart is te zien dat de bodem van het plangebied uit enkeerdgronden fijn zand bestaat (figuur 4.1). Met betrekking tot het grondwater is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap IIb= H <25-40 L 50-80 (figuur 4.2). Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) schommelt tussen de 25 en 40 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) schommelt tussen 50 en 80 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld ligt op circa 0,2 meter boven NAP.



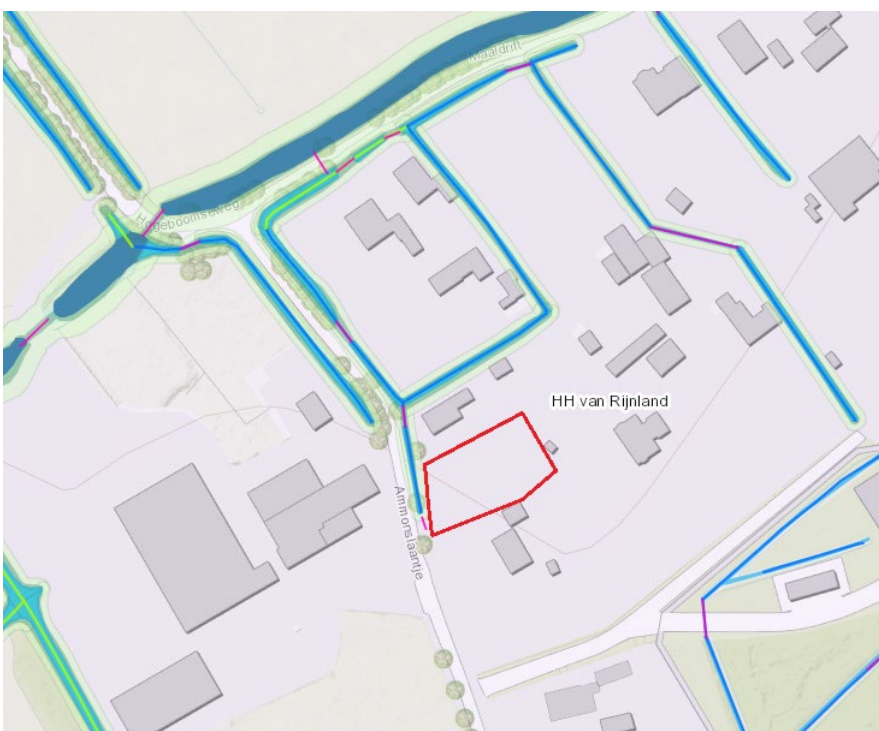
Figuur 4.1: Overige bodemsoorten plangebied rood omcirkeld (bron: Bodemkaart)



Figuur 4.2: Overzicht grondwatertrappen plangebied rood omcirkeld (bron: Bodemkaart)

Waterkwantiteit

Conform de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland bevinden in het plangebied geen watergangen of beschermingszones. Wel bevindt zich ten westen van het plangebied een watergang in de categorie overig. Volgens de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland kent de watergang behorende tot de categorie 'overig' een beschermingszone van 2 meter. Binnen deze beschermingszones gelden conform de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden (figuur 4.3).



Figuur 4.3: Uitsnede Legger Hoogheemraadset plangebied rood omkaderd

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingzone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet in de kernzone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is onbebouwd en niet aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Het plan is om 1 woning te realiseren.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Ten westen van het plangebied bevindt zich een watergang in de categorie overig met een beschermingszone van 2 meter. Met deze beschermingszone zal rekening gehouden worden. Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het uitgangspunt dat bij een toename van het verhard oppervlak met 500 m² of meer de initiatiefnemer een oppervlakte ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te reserveren voor extra open water als compensatie. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt hierbij is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. De toename van het verhard oppervlak als gevolg van de beoogde ontwikkeling blijft onder de 500 m², waardoor compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Veiligheid en waterkeringen

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is onderzocht voor het plangebied. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling onder de grenswaarde van 500 m² valt en er niet gecompenseerd hoeft te worden. Daarnaast bevinden in het plangebied geen waterkeringen. Wel bevindt zich een watergang ten westen van het plangebied. Met deze beschermingszone zal rekening gehouden worden. Hierdoor kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieurimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de beoogde situatie wordt 1 woning gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-publicatie. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen, waardoor het gebied te typeren valt als 'rustige woonwijk'.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bestemming 'agrarisch' met specifiek de aanduiding 'bedrijfscentrum - bouwstede'. Het is hier mogelijk om een (rond)veehouderij te houden. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als buiten de bebouwde kom. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Deze afstand bedraagt circa 60 meter en wordt als voldoende beschouwd. Aan de voorwaarde dat de nieuwe tenminste 5 meter uit de weg wordt gebouwd wordt voldaan. Daarnaast zijn er in de omgeving van het perceel al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat door het toevoegen van de woning het agrarisch bedrijf niet meer of minder in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. De bestaande woningen staan immers op nagenoeg gelijke afstand van het bedrijf.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Aan de hand van de kencijfers van het CROW dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de te verwachten verkeersgeneratie is als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt op basis van de parkeernormen van het CROW de parkeerbehoefte bepaald.

Onderzoek

Verkeer

Uitgaande van de CROW-publicatie 381 is voor een vrijstaande koopwoning de verkeersgeneratie 8,2 mvt op een weekdag. Deze geringe toename van verkeersbewegingen zal niet leiden tot een verminderde doorstroming op de omliggende wegen.

Het plangebied wordt ontsloten via het Ammonslaantje richting de Deijlerweg en de N44. Via de Deijlersweg kan het centrum van Wassenaar bereikt worden. Via de N44 kunnen onder andere Leiden en Den Haag bereikt worden.

Op circa 400 meter afstand bevindt zich een bushalte waar bus 43 langskomt die met een frequentie van 2 keer per uur richting Den Haag Centraal en Leiden Centraal rijdt.

Parkeren

Op basis van de CROW normen uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', uitgaande van het gebied 'rest bebouwde kom' geldt voor een vrijstaande koopwoning een parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerbehoefte zal worden opgevangen op eigen terrein.

Conclusie

De geringe toename van verkeersbewegingen zal niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. De toekomstige parkeerbehoefte zal binnen het plangebied worden opgevangen. De beoogde ontwikkeling is goed bereikbaar zorgt niet voor problemen op de omliggende wegen.

4.6 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek



Figuur 4.4: Uitsnede professionele risicokaart met plangebied oranje gemarkeerd

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (figuur 4.4). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor of het water.

Wel vindt er ten oosten van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A44. Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door de maatgevende stof GF3 en bedraagt 355 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 485 meter. Het plangebied valt niet in het invloedsgebied.

De buisleiding W-535-08 bevindt zich ten westen van het plangebied op een afstand van circa 325 meter. Het betreft een leiding met een grootte van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Het plangebied valt niet in het invloedsgebied. Het groepsrisico hoeft niet inzichtelijk gemaakt te worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook vindt er in de omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water, de weg, het spoor of door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 1 woning. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Rijksstraatweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 27 µg/m³ voor NO₂, 19,1 µg/m³ voor PM₁₀ en 11,1 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 6,9. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling of voortoets de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrictlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrictlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrictlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

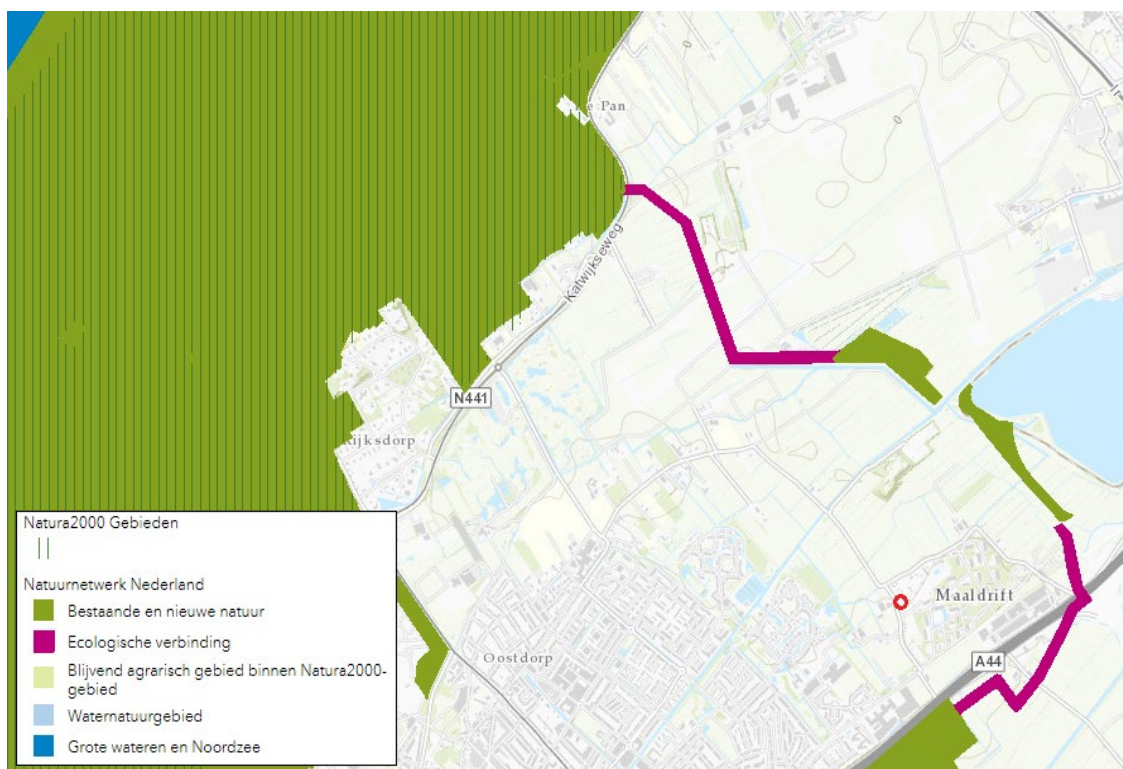
In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied,

bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide ligt op circa 2,4 kilometer. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op een afstand van circa 530 meter (figuur 4.5).



Figuur 4.5: Ligging plangebied (rood omcirkeld) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: Provincie Zuid-Holland)

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Door de ruime afstand wordt ook de kans klein geacht dat het invloed heeft op Meijendel & Berkheide op het gebied van stikstof. Ook zal de woning gasloos worden gebouwd waardoor er geen gebouwemissies te verwachten zijn. De verkeersgeneratie van één woning zal vanwege de afstand naar alle waarschijnlijkheid niet zorgen voor een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Soortenbescherming

Momenteel bestaat het plangebied uit grasland wat regelmatig wordt onderhouden. Hierdoor heeft het grasland geen ecologische waarden. Daarnaast zullen werkzaamheden buiten de broedseizoen plaatsvinden om verstoring op de broedvogels te voorkomen. Hiermee worden negatieve gevolgen voor beschermde soorten uitgesloten en vindt er geen overtreding op de Wet natuurbescherming plaats.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.9 M.e.r.-beoordeling**Toetsingskader**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en betreft de bouw van een woning op een reeds geldende woonbestemming. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet te scharen onder een categorie zoals genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage en daarmee niet m.e.r.-beoordelings)plichtig. Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek.

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. In dit hoofdstuk zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een anti-dubbelregel.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 'Begrippen' en 'Wijze van meten' bevatten de begripsomschrijvingen respectievelijk de planregels over de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel.

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op het vastgestelde bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013'. Omdat dit plan alleen voorziet in het toevoegen van een bouwvlak zijn de in bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' opgenomen bestemmingen (functies) overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het gehele plangebied. Het Ammonslaantje heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'.

Enkelbestemmingen

Tuin

Het is wenselijk de beleving en ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen/bestemmingen te beschermen. Deze bestemming is daarom geprojecteerd op de voortuin die ruimtelijk gezien vrij van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen moeten blijven.

Verkeer

Een klein gedeelte van het Ammonslaantje heeft bestemming verkeer gekregen.

Water

De watergang langs het Ammonslaantje is expliciet bestemd voor Water. Deze watergang is een herkenbaar element van de ruimtelijke en structuur in het gebied. Alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden toegestaan. Het beleid is daarnaast gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Overigens zijn werkzaamheden aan watergangen en -partijen ook vergunningplichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Wonen - 1

Deze bestemming is opgenomen voor de beoogde naast Ammonslaantje 39. Bij deze woning is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig; door middel van een bouwvlak is de situering van het hoofdgebouw aangegeven. Daarnaast is een bijgebouwenregeling. opgenomen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 3

De bestemming Waarde - Archeologie 3 is van toepassing op gebieden met een hoge waarde of verwachting.

Op deze gronden mag worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld; een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Wanneer het bouwplan buiten de hierboven genoemde criteria valt kan het bevoegd gezag medewerking verlenen voor zover de bouwwerken zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt. Tevens dient de aanvrager van de afwijking een rapport te overleggen van archeologisch onderzoek, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Er zijn in dit artikel tevens voorwaarden opgenomen ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven in overeenstemming met de structuur van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Anti-dubbelregel

De regeling zoals deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening is overgenomen.

Algemene bouwregels

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Algemene gebruiksregels

In deze gebruiksbeperking is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

Algemene afwijkingsregels

In deze algemene regels zijn de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Algemene procedureregels

In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de en toetsingscriteria toepassing afwijkingsbevoegdheid.

5.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied komen in eigendom van de initiatiefnemer zodra nagenoeg zekerheid kan worden verkregen over het toekennen van het bouwvlak waardoor het recht op het aanvragen van een omgevingsvergunning bestaat. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel worden door de initiatiefnemer gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikken om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

De gemeentelijke kosten met betrekking tot de planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer zijn plan informeel voorgelegd aan de directe omwonenden. Op deze manier hebben zij kennis kunnen nemen en input kunnen leveren voor het initiatief. Vervolgens is de opzet van het bestemmingsplan besproken met de directe omwonenden die mogelijk hinder kunnen ervaren. Zij hebben hun mening over het plan aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt en zijn zich bewust van de bestemmingsplanprocedure. De buurtbewoners zijn op deze manier actief betrokken bij het proces.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden binnen deze periode in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden verwerkt in een Nota van zienswijzen. Indien de zienswijzen aanleiding geven tot wijzigingen wordt het bestemmingsplan aangepast voor de vaststelling, zo niet dan wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan eveneens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt het concept van het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de overlegpartners van de gemeente Wassenaar.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Ammonslaantje naast 39 met identificatienummer NL.IMRO.0629.132145678-0001 van de gemeente Wassenaar.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het gebruik (functieaanduidingen) en/of het bebouwen (bouwaanduidingen) van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een (deel van een) gebouw dat als ruimte afzonderlijk is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is; onder aan huis gebonden beroepen/bedrijven aan huis wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Een seksinrichting is uitgesloten. Detailhandel is uitgesloten uitgezonderd verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

1.7 achtergevel

de tegenover de voorgevel gelegen gevel.

1.8 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oudere tijden.

1.9 architectonische waarde

de authentieke kenmerken in de verschijningsvorm van gebouwen op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm, een bouwvorm welke eigen is aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouw-vorm welke karakteristiek is aan gebouwen uit een streek.

1.10 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.22 deskundige(n)

Een (of meer) door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke vakspecialist(en). Binnen deze definitie moet ook de commissie voor welstand en cultureel erfgoed worden gelezen.

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.24 eengezinswoning

een gebouw dat bestaat uit uitsluitend één woning.

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 hoofdgebouw

Een of meer panden, of gedeelten daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 peil

De hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein. Indien sprake is van een geaccidenteerd aansluitend terrein wordt het peil door burgemeester en wethouders in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning bepaald.

1.29 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.30 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.31 straatmeubilair

(Andere) bouwwerken voor openbare nut, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, verkeerslichten, lantaarnpalen;
- b.abri's, mupi's, kunstwerken, zitbanken, bloembakken en speeltoestellen;
- c. kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nuts-voorzieningen waaronder begrepen voorzieningen voor de energievoorziening, voor telecommunicatie (techniekkasten) en brandkranen;
- d. onder- en bovengrondse afvalinzamelsystemen;
- e. draagconstructies voor reclame tot een hoogte van 3 meter.

1.32 tuin

dat deel van het erf dat als zodanig is bestemd.

1.33 voorgevel

de naar een (openbare) weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.34 voorgevelbouwgrens

dat gedeelte van de bouwgrens dat bij het bouwplan aan de naar een (openbare) weg gekeerde zijde van het bouwvlak of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde naar de (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen zijde(n), niet mag worden overschreden.

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.36 zijgevel

de gevels aan weerszijden van een gebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel.

1.37 zijgevelbouwgrens

Dat gedeelte van de bouwgrens dat op of aansluitend op de zijgevels ligt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen voor de op de aangrenzende gronden gelegen woningen en hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. toegangspaden;
- d. water;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
- b. Voor bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
 1. Het bouwen binnen 5 meter van de oeverlijn van de bestemming Water is niet toegestaan en uitsluitend na een algemene afwijking mogelijk als beschreven in artikel 12 onder j.
 2. Het oprichten van een bouwwerk ten behoeve van het plaatsen van fietsen of huisvuilcontainers voor de voorgevelbouwrens is toegestaan, mits:
 - geen bergingen of bijgebouwen in of bij de woning aanwezig zijn die bereikbaar zijn via een achterom, achterpad, via de voor- of zijtuin of op andere reële wijze;
 - geen enkele mogelijkheid bestaat tot het realiseren van een inpandige berging of een berging in de tuin zodanig dat deze bereikbaar is via een achterom, een achterpad, via de voor- of zijtuin of op andere reële wijze;
 - het bouwwerk niet hoger is dan de maximaal toegestane hoogte van de erfscheiding in de voortuin met een maximum hoogte van 1,50 meter;
 - de totale oppervlakte van het bouwwerk maximaal 4,00 m² bedraagt;
 - het bouwwerk moet toegankelijk zijn vanuit de tuin en mag niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg;
 - het bouwwerk moet op of ten minste 1,00 meter uit de zijdelingse erfrens zijn gesitueerd;
 - de verharding van de tuin ten behoeve van het overige bouwwerk tot een minimum beperkt blijft;
 - het bouwwerk niet staat voor een gevelopening in het hoofdgebouw indien de afstand tussen het hoofdgebouw en het overige bouwwerk minder dan 1,00 meter bedraagt;
 - het bouwwerk een plat dak (mag wel onder afschot liggen) heeft;
 - het bouwwerk tenminste 1,00 meter uit de grens met de openbare weg is gelegen, tenzij een hogere en dichte erfscheiding voor de berging is geplaatst waardoor deze niet zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg.
- c. De hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1,00 meter. Met uitzondering van toegangspoorten waarvoor een maximale hoogte van 1.50 m geldt;
- d. De breedte van toegangshekken mag, inclusief een voetgangersentree en pilasters, ten hoogste

- 30% van de breedte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 6,00 meter. De breedte van het bouwperceel wordt hier gemeten ter plaatse van het toegangshek;
- e. Per bouwperceel is één inrit en in het verlengde daarvan één toegangshek toegestaan, tenzij in de bestaande situatie al meer inritten en toegangshekken aanwezig zijn. Het bestaande aantal is dan tevens het maximum;
 - f. Voor erfscheidingen en toegangshekken, exclusief pilasters, geldt dat deze vanaf de grond een open constructie moet hebben, met dien verstande dat ten minste 70% van de verticale projectie van de erfscheiding c.q. het toegangshek open moet zijn;
 - g. Waar gronden met de bestemming 'Tuin' grenzen aan water zijn geen steigers toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het beschreven in artikel 3.1 geldt de volgende specifieke gebruiksregel:

Stalling en opslag van caravans, en/of vaartuigen is niet toegestaan voor de voorgevelbouwgrens.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Vergunningsplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Gesloten verhardingen in de tuin zijn niet toegestaan, behoudens als toegangspaden en opritten naar het hoofd-gebouw en de garage(s) c.q. de bijgebouw(en) en in voorkomende gevallen ten behoeve van de ontsluiting van achterpaden.
- b. Terrassen mogen geen groter oppervlakte hebben dan 30% van het tot tuin bestemde deel van het erf tot een maximum van 30 m².

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Openbare wegen, woonstraten, voet-, fiets-, en ruiterspaden en parkeervoorzieningen;
- b. Groenvoorzieningen en bermbeplanting;
- c. Water;
- d. Overige verhardingen;
- e. Nutsvoorzieningen;
- f. Abri;
- g. Straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

Voor bouwen van bouwwerken binnen het genoemde onder 4.1 gelden de volgende bouwregels;

- a. Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend overige bouwwerken toegestaan die gerekend worden tot straatmeubilair.
- b. Ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken geldt dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 5,00 meter mag zijn;
 2. de bouwhoogte van een abri/bushokje maximaal 2,5 meter mag zijn;
 3. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen maximaal 1,5 meter mag zijn;
 4. de bouwhoogte van lantaarnpalen maximaal 6 meter mag zijn.
- c. De oppervlakte van een abri/bushokje mag maximaal 10,00 m² zijn.
- d. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag maximaal 1,00 m² zijn.
- e. Het bouwen binnen 5 meter van de oeverlijn van de bestemming Water is niet toegestaan en uitsluitend na een algemene afwijking mogelijk als beschreven in artikel 12 lid j.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water;
- b. Waterberging;
- c. Oevers;
- d. Andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waaronder bruggen, dammen, duikers, kunstwerken en beschoeiingen

5.2 Bouwregels

Voor bouwen van bouwwerken binnen het genoemde onder 5.1 gelden de volgende bouwregels;

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, oeverbescherming en/of verbinding van oevers, mag maximaal 2,00 meter bedragen. Deze andere bouwwerken moeten voldoen aan de Keur en beleidregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In voorkomende gevallen dient een vergunning bij Rijnland te worden gevraagd;
- b. De hoogte van oeverbeschoeiingen mag maximaal 0,00 meter boven NAP bedragen (waterpeil is 0,60 meter onder NAP).

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het (gedeeltelijk) dempen van waterlopen en waterpartijen waarbij de bestaande waterbergingscapaciteit afneemt.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, eengezinswoning;
- b. Werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep;
- c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. Overige bouwwerken;
- e. Toegangspaden en –wegen;
- f. Tuinen;
- g. Parkeergelegenheid;
- h. Water;
- i. Bed and Breakfast ondergeschikt aan de woonfunctie conform de voorwaarden die zijn vastgelegd in het hiervoor op 27 juni 2011 vastgestelde gemeentelijke beleid.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels;

- a. De woningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden gebouwd.
- b. De goothoogte van woningen bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- c. De bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste 8,00 m;
- d. Uitbreiding van de woning mag binnen het bouwvlak plaatsvinden als het bouwvlak nog niet volledig is bebouwd, mits:
 1. de goot- en/of bouwhoogte van de uitbreiding maximaal de goot- respectievelijk bouwhoogte bedraagt van de bebouwing waar tegenaan gebouwd wordt;
 2. ingeval de bebouwing waar tegenaan gebouwd wordt meerdere goot- en/of bouwhoogten heeft, de goot- respectievelijk bouwhoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de laagste goot- respectievelijk bouwhoogte;
 3. de bijgebouwen door het uitbreiden van de woning niet in strijd komen met het bestemmingsplan, dan wel de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd op het bijbehorende erf mits:

- a. de uitbreiding aan de achtergevel maximaal 3,00 meter bedraagt;
- b. het verschil tussen de achtergevel van de uitbreiding en de achtergevel van een aangrenzende woning maximaal 3,00 meter bedraagt indien de aanbouw op of op minder dan 2,00 meter afstand van de erfscheiding wordt gerealiseerd;
- c. de aan- of uitbouw c.q. het aangebouwd bijgebouw geen hogere bouwhoogte heeft dan de eerste bouwlaag van de woning;
- d. de aangebouwde bijgebouwen maximaal 2/5 deel van de achtergevel beslaan en de achtergevelbouw grens met maximaal 3,00 meter wordt overschreden;
- e. na uitbreiding van de woning een tuindiepte van ten minste 10,00 meter resteert;
- f. de uitbreiding niet breder is dan de oorspronkelijke achtergevel;
- g. de plaats van bijgebouwen niet in strijd komt met het bestemmingsplan;
- h. een bestaande strijdigheid met deze regels, indien daar sprake van zou zijn, niet wordt vergroot.

6.2.3 Bijgebouwen

Bij iedere woning zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. Bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;

- b. De bijgebouwen op de erfscheiding of tenminste 1,00 meter van de erfscheiding dienen te worden gebouwd;
- c. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 2,00 meter van de woning;
- d. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 5,00 meter van de bestemming 'Water';
- e. indien vrijstaande bijgebouwen zijn gesitueerd achter het verlengde van de achtergevel en naast het verlengde van de zijgevel, danwel de achter- en/of zijgevelbouwgrens, de afstand tot de woning tenminste 1,00 meter moet bedragen;
- f. In geval van op hoeken van wegen gelegen hoekwoningen, de bijgebouwen de lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het eerstvolgende hoofdgebouw niet mogen overschrijden;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak per woning maximaal 30,00 m² mag bedragen, met dien verstande dat het erf, het deel van het erf met de bestemming tuin niet meegerekend, voor maximaal 30% mag worden bebouwd;
- h. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter mogen bedragen;
- i. voor zover op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan de maatvoering van bijgebouwen afweek van het in dit artikel bepaalde, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- j. dakkapellen op bijgebouwen niet zijn toegestaan;
- k. kelders onder bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/of een inritconstructie die toegang biedt tot een kelder onder het bijgebouw niet zijn toegestaan;
- l. het bouwen binnen 5 meter van de oeverlijn van de bestemming Water is niet toegestaan en uitsluitend na een algemene afwijking mogelijk als beschreven in artikel 12 onder j.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, indien grenzend aan de openbare weg, niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- c. overige bouwwerken waarvan redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten, moeten worden gebouwd op tenminste 3,00 meter van de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn en op een afstand van tenminste 5,00 meter van de bestemming water, hebben geen grotere bouwhoogte dan 2,5 m, en de oppervlakte buiten het bouwvlak mag maximaal 6 m² zijn;
- d. Tennisbanen niet zijn toegestaan;
- e. Onoverdekte zwembaden en de daarbij behorende andere bouwwerken zijn alleen toegestaan als de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 1000 m² bedraagt, mits:
 - 1. per woning niet meer dan één zwembad wordt aan-gelegd;
 - 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 65 m² bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van het zwembad maximaal 0,50 meter bedraagt;
 - 4. het zwembad is gesitueerd op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de achtergevel van de woning of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
 - 5. de afstand van het zwembad tot een erfscheiding ten minste 5,00 meter bedraagt;
 - 6. door de aanleg van een zwembad geen aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden, dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 6.1 bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. Werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de werkruimtes zijn zowel in de woningen als in aanbouwen toegestaan;
 - 2. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;

3. de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 30% van de woning bedragen tot een maximum van 40,00 m²;
4. er slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking van mag uitgaan;
- b. Een bijgebouw bij een woning dient slechts voor bergings- en/of stallingsdoeleinden en mag niet worden gebruikt:
 1. als woning of gastenverblijf;
 2. ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
 3. als stalgebouw tenzij voldaan wordt aan de Criteria voor het hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen zoals opgenomen als bijlage bij deze regels.
- c. Onder het stallen van auto's wordt mede verstaan het stallen van boten en/of caravans in niet bedrijfsmatige omvang.
- d. Reeds bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- en/of stallingsdoeleinden.
- e. Het gebruik van een deel van de woning als bed en breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. Een bed & breakfast is alleen in de woning toegestaan;
 2. Er word voldaan aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in het hiervoor op 27 juni 2011 vastgestelde gemeentelijke beleid.
 3. Het brutovloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m².
- f. Het is niet toegestaan in één woning zowel het gebruik als bedoeld in dit lid onder a als een gebruik als bedoeld in dit lid onder e te realiseren.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 7.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 7.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

7.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 7.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 7.3 , sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

7.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 7.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 7.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

7.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

7.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 4.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

7.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3 en 7.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 8 Waarde - Landschap

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarden.

8.2 Bouwregels

- a. Met betrekking tot het bouwen binnen deze bestemming gelden de hieronder omschreven regels. Deze regels hebben, bij strijdigheid daarmee, voorrang boven de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 6 van dit bestemmingsplan.
- b. Bouwen als bedoeld in dit lid onder a dient zodanig plaats te vinden dat de ten tijde van de terinzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige landschappelijke waarden niet worden aangetast. Burgemeester en wethouders laten zich daarbij adviseren door een terzake deskundige.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot de natuur- en landschapswaarden die in het geding zijn, waarbij gedacht moet worden aan waterstructuren en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van ontsluitingswegen, fiets- en voet- en ruiterspaden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen,
- d. het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken;
- e. het vellen of rooien van houtgewassen met een specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- g. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het aanleggen van parkeerplaatsen en/of passeerstroken ;
- i. alle overige werkzaamheden die de landschappelijke waarden en de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande groenstructuur kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

8.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten als bedoeld in lid 8.4.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van deze gronden en groenstructuur niet in onevenredige mate worden aangetast, en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een vergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Dit nadat, door een in overleg met burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, onderzoek is gedaan waaruit blijkt dat er geen aantasting van de genoemde waarden zal optreden.

8.4.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van onderhoud en beheer.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

- a. Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.
- b. Geen ander werk of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.
- c. De hellingshoek van de daken van (bij)gebouwen bedraagt maximaal 60 graden
- d. Bij de beoordeling van ondergrondse bouwwerken gelden de regels van de bovenliggende bestemming, tenzij in de regels anders is bepaald, dan wel voor de onderlaag een afzonderlijke bestemming is gegeven in welk geval de regels van die bestemming gelden.
- e. Van een gebouw, waarvoor een maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 60° met de horizon, dan wel de voor het betreffende gebouw in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, antennes en schoorstenen, buiten beschouwing blijven.
- f. Van dakkapellen – uitsluitend toegestaan op het dakvlak – mag de breedte niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten langs de voet van de dakkapel, en er mag geen strijdigheid ontstaan met het handboek welstand en beeldkwaliteit. Bredere dakkapellen tot maximaal 75% van de breedte van het dakvlak zijn slechts toegestaan op niet naar de openbare weg gekeerde dakvlakken. De afstand van een dakkapel tot de zijkant van het dakvlak mag, in de horizontale projectie gemeten, nergens minder bedragen dan 1 meter.
- g. Op bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de verbeelding aangegeven bestemming en deze regels.
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7.10 Wro, in elk geval verstaan:
 - 1. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is voor de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming, voor het normale onderhoud van tuinen en erven, waterlopen, paden en wegen;
 - 2. Het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere regel afwijking kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de desbetreffende bouwregels in dit plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten en afmetingen tot een maximum van 10%, indien in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvraag, de afwijking noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden;
- b. het oprichten van gebouwen ten behoeve van openbaar nut, met dien verstande dat de inhoud niet meer dan 75 m³ en dat de goothoogte niet meer dan 3,50 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mogen bedragen;
- c. het oprichten van andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouw-werken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- e. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van de telecommunicatie, mits deze bouwwerken van geringe horizontale afmetingen zijn en mits:
 1. bij vrijstaande bouwwerken de bouwhoogte niet meer dan 40 meter bedraagt, de locatie past binnen het gemeentelijk antennebeleid;
 2. in het geval het bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter wordt overschreden;
- f. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk mits:
 1. bij vrijstaande bouwwerken de bouwhoogte niet meer dan 25 meter bedraagt;
 2. in het geval het bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter wordt overschreden;
- g. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit krachtens de bestemmingsbepalingen niet bij recht is toegestaan;
- h. de bouw van bergbezinkbassins met een inhoud van niet meer dan 1000 m³;
- i. het realiseren van een kap onder een hoek van niet meer dan 60°;
- j. het bouwen binnen 5 meter van de oeverlijn van de bestemming Water nadat een positief van het Hoogheemraadschap van Rijnland is ontvangen.

Afwijkingen mogen slechts worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 alsmede indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Bij toepassing afwijkingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een ontheffingsbesluit, voor zover deze bevoegdheid in het plan aan burgemeester en wethouders is toegekend, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

13.2 Toetsingscriteria bij afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid wordt getoetst aan de volgende algemene criteria:

- a. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de instandhouding c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals omschreven in de toelichting van dit plan.
- b. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm dient rekening gehouden te worden met de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden.
- c. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing en gebruiksvormen mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
- d. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing en gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- e. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing en gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Een wijziging van gebruik naar een milieugevoelige bestemming moet kunnen voldoen aan de in de milieuwetgeving vastgelegde normering.
- f. Bij een toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), in de toekomstige situatie, is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur en beleidsregels het toetsingskader.
- g. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. Andere bestemmingen mogen niet in hun gebruik worden beperkt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

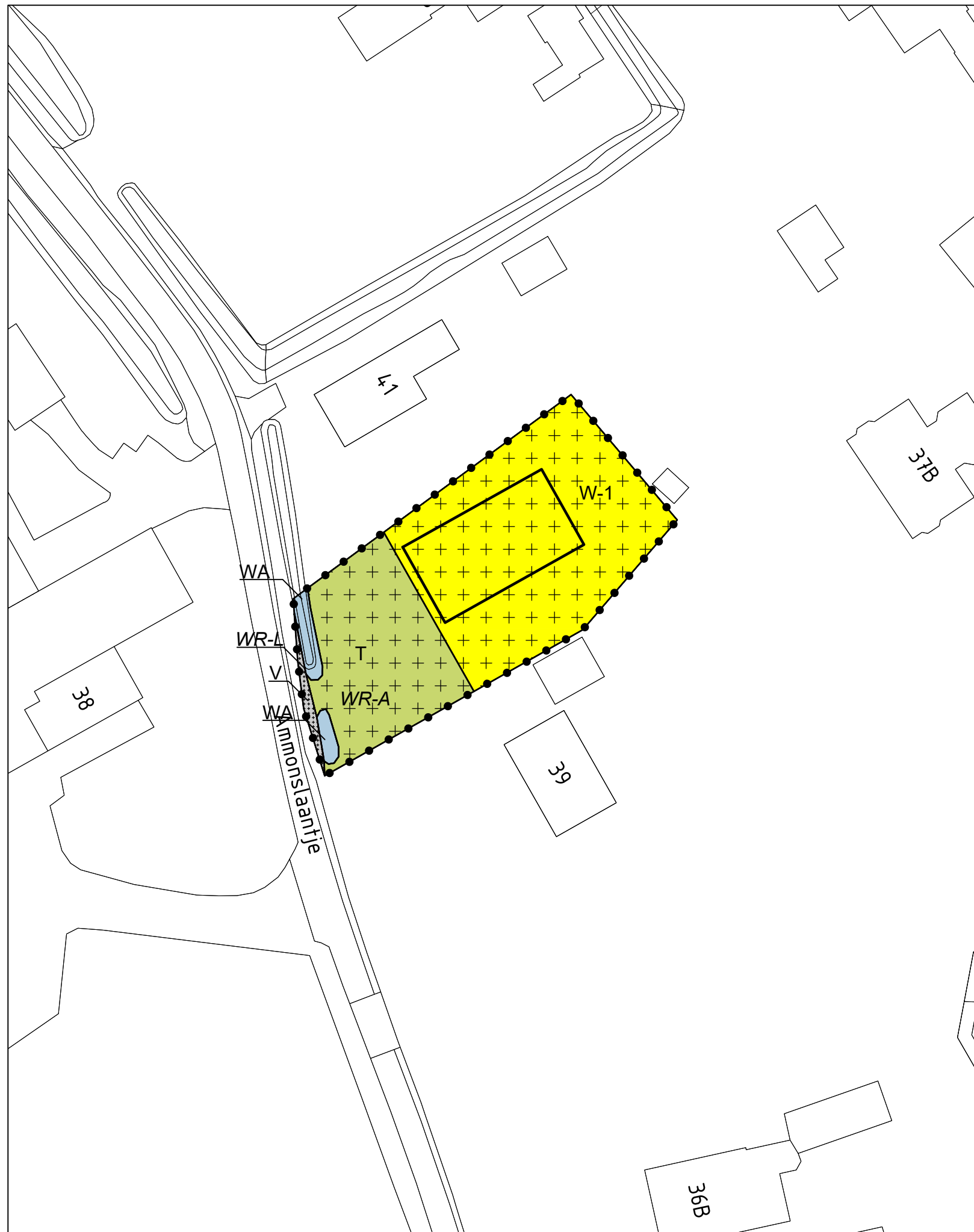
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Ammonslaantje naast 39'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE


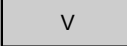


Verbeelding



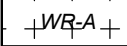

Plangebied



Enkelbestemmingen

-  Tuin
-  Verkeer
-  Water
-  Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie
-  Waarde - Landschap

Bouwvlakken



GEMEENTE WASSENAAR
Ammonslaantje naast 39

bestemmingsplan



project	20191755		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	18-02-2020
idn	NL.IMRO.0629.PM-CO01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**