



Wassenaar
Ammonslaantje naast 39

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ammonslaantje naast 39

Wassenaar

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0629.BPAMMONSLNNTST36-VG01

projectnummer:
20191755

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

planstatus

datum:
17-12-2019
21-02-2020
02-06-2020
26-01-2021

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Planproces	11
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Beoogde ontwikkeling	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie & cultuurhistorie	24
4.3	Water	25
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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 2	AERIUS-berekening bouwfase
Bijlage 3	Nota van beantwoording zienswijzen
Bijlage 4	Overzicht van wijzigingen

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Tuin	63
Artikel 4	Verkeer	65
Artikel 5	Water	66
Artikel 6	Wonen - 1	67
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	70
Artikel 8	Waarde - Landschap	73
Hoofdstuk 3	Algemene regels	75
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 10	Algemene bouwregels	76
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 13	Overgangsrecht	79
Artikel 14	Slotregel	80



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit

[Z/20/044271/211875]

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2020;

overwegende dat de in het bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' mogelijk gemaakte bouw van één woning aan het Ammonslaantje tussen 39 en 41 een goede verdichting oplevert van de bestaande lintbebouwing en daarmee zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van Wassenaar;

overwegende dat de nieuwe woning die in het plan wordt voorzien, tegemoet komt aan de bedoelingen van het woonbeleid van de gemeente Wassenaar;

gelet op de bevoegdheid van de gemeenteraad om ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vast te stellen;

b e s l u i t:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijzen, conform bijlage 1;
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, conform bijlage 2;
3. Het bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPAmmonslnnst39-VG01 (gewijzigd) vast te stellen, conform bijlage 3;
4. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. Op grond artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wassenaar gehouden op dinsdag 26 januari 2021

de griffier,


drs. J. Kleinhesselink

de voorzitter,


drs. L.A. de Lange



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

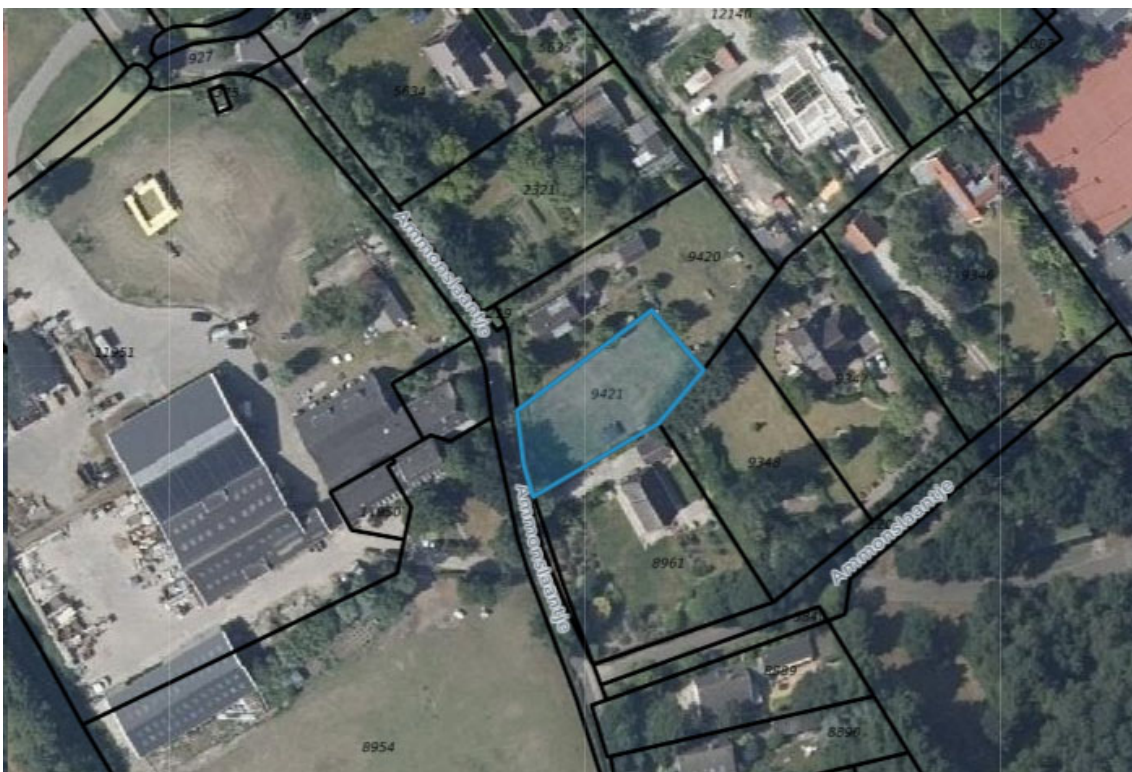
Hoofdstuk 1 Inleiding

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

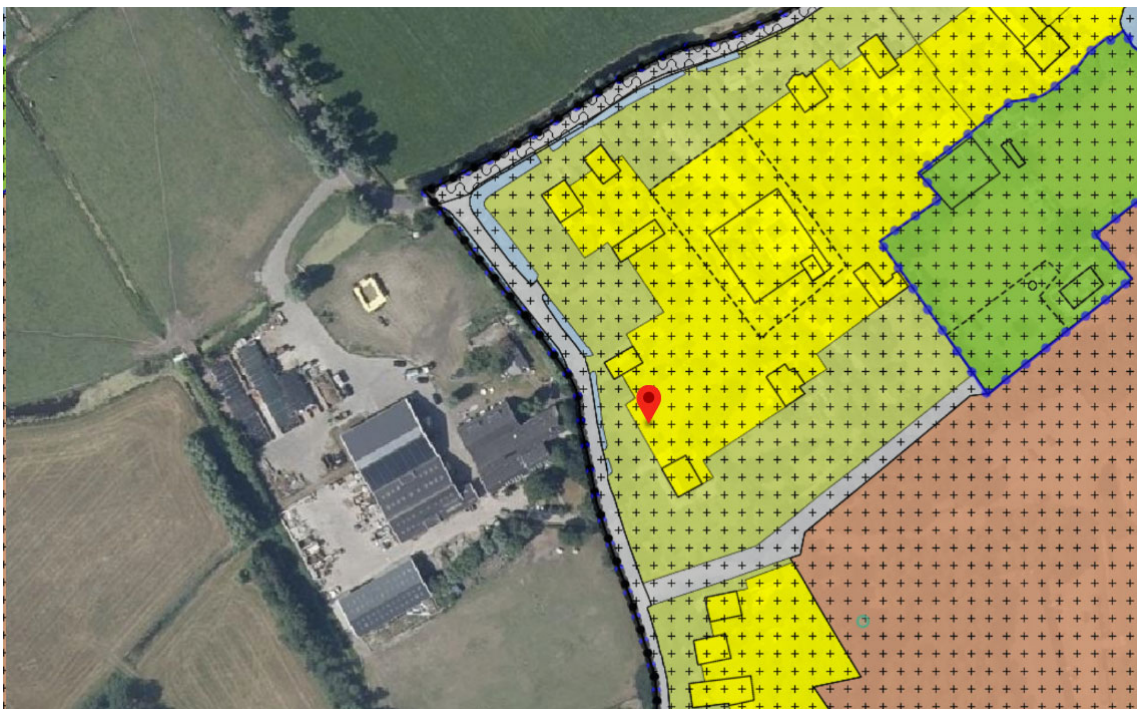
Het plangebied ligt aan het Ammonslaantje in Wassenaar op een open grasveld tussen huisnummer 39 en 41. Het plangebied ligt ten noordoosten van Wassenaar en aan de westzijde van het gehucht Maaldrift. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Ammonslaantje. Ten oosten van het Ammonslaantje ligt een 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: ondiepe 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 121 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

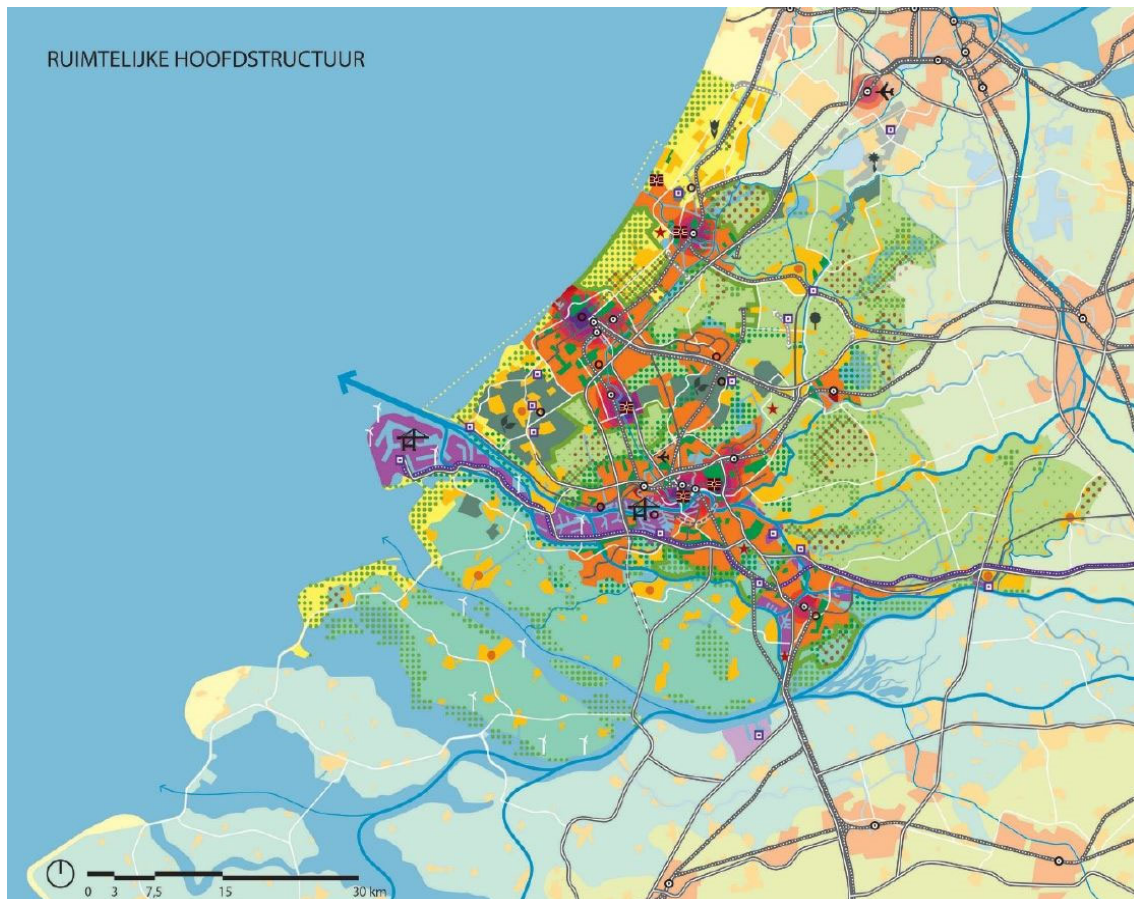
Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling vanaf 12 woningen gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 1 woning en is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling hoeft daarom niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. 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 defensieterrein. 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 defensieterrein. 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.

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. Het initiatiefplan heeft nauwelijks tot geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden; het patroon van het landschap, de wegenstructuur, omliggende bebouwing en monumenten, onderscheid tussen oost- en westzijde van het Ammonslaantje, etc. blijven in het initiatiefplan gehandhaafd. Er is daarmee geen sprake van 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, sluizen 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

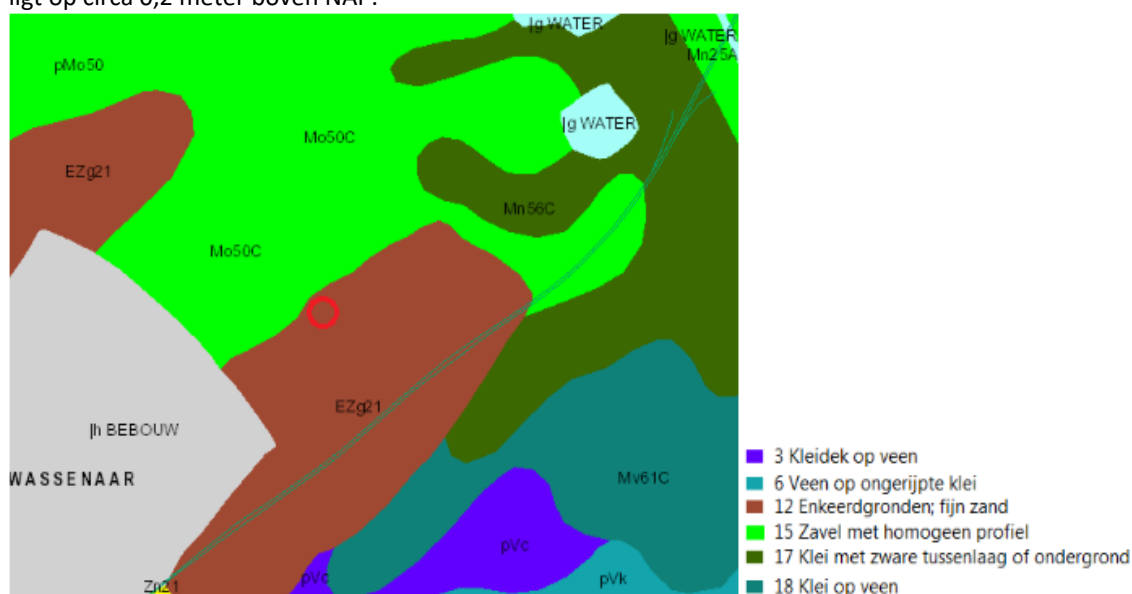
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in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

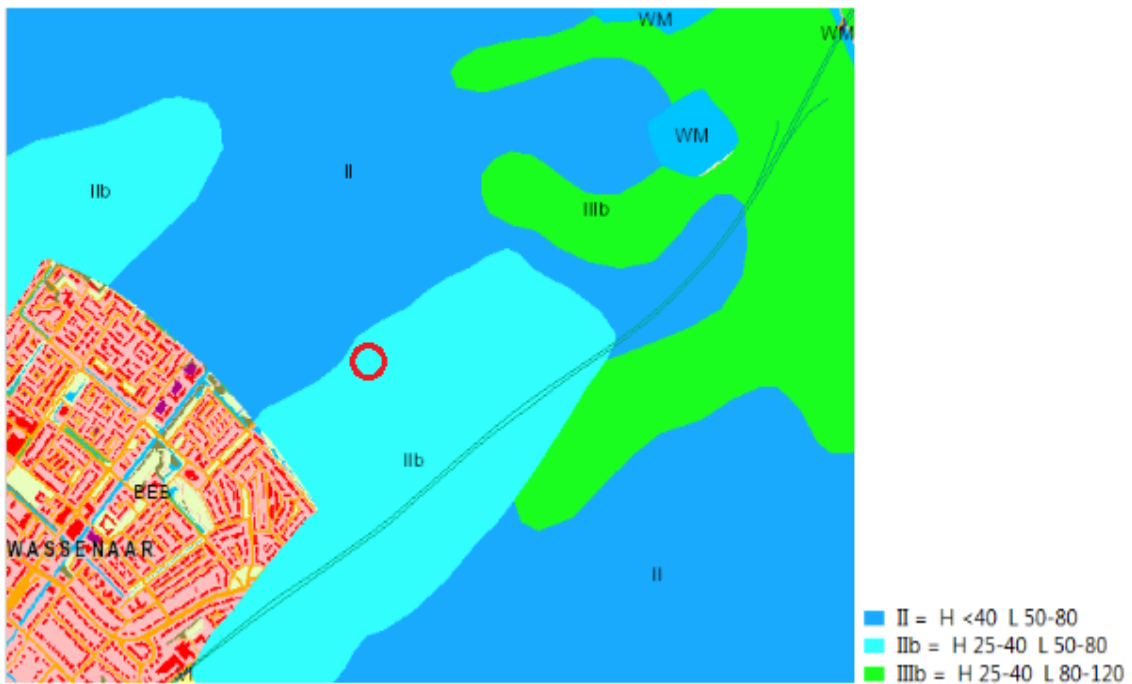
Het plangebied is gelegen aan het Ammonslaantje te noordoosten van Wassenaar. Het betreft een perceel met de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. Momenteel bestaat het plangebied uit grasland en is het onverhard.

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.



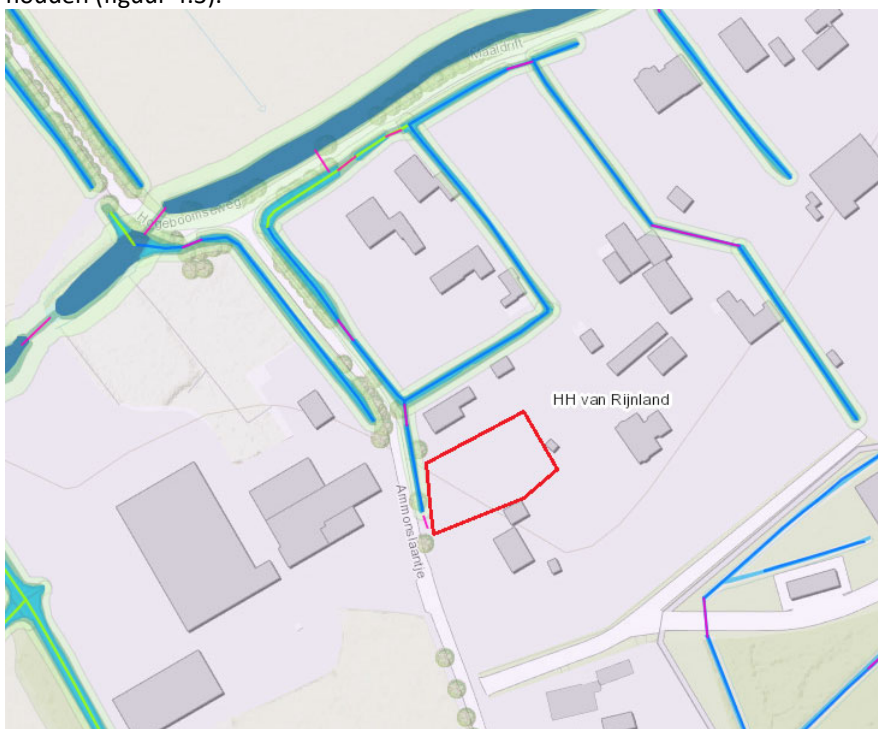
Figuur 4.1: Overige bodemsoorten plangebied rood omcirkeld (bron: Bodemkaart)



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 Hoogheemraadschap, 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 milieuruimte 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 (rund)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. Er wordt aan deze afstand voldaan. In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.

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 betekende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekende 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 Habitatrichtlijn;
- 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 Habitatrichtlijn, 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 Habitatrichtlijn.

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

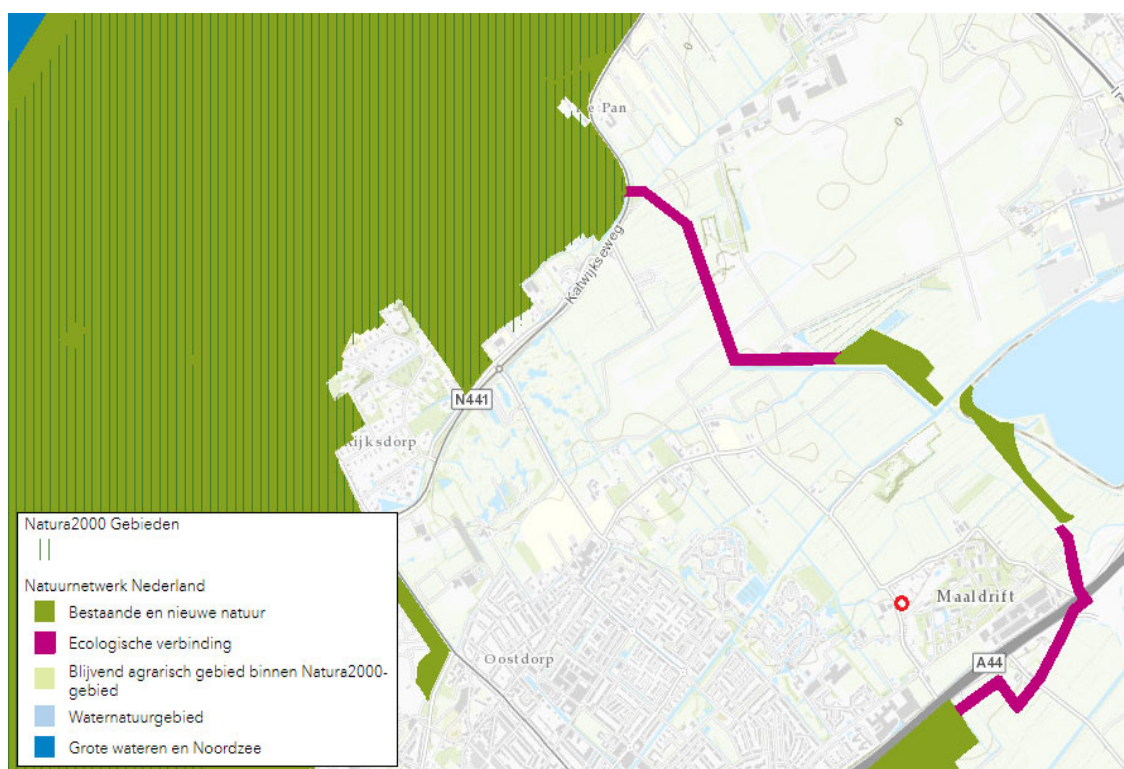
In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied,

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. Om negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden uit te sluiten, zijn er indicatieve AERIUS-berekeningen gemaakt voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de bouw- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

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.

Vooroverleg

Voorafgaand aan de terinzagelegging is het concept bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de overlegpartners van de gemeente Wassenaar. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen van de overlegpartners.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' heeft in de periode van 11 juni 2020 tot 22 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen. In bijlage 3 zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt inzicht gegeven in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan door de zienswijzen of ambtshalve zijn gewijzigd.

Vaststelling

Vervolgens is het bestemmingsplan op 26 januari 2021 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. In bijlage 4 is het overzicht van wijzigingen opgenomen. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzage termijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 AERIUS-berekening gebruiksfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Ammonslaantje, 2241BR Wassenaar

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Ammonslaantje naast 39	S1KgFAXikvki	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 november 2020, 15:12	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	< 1 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

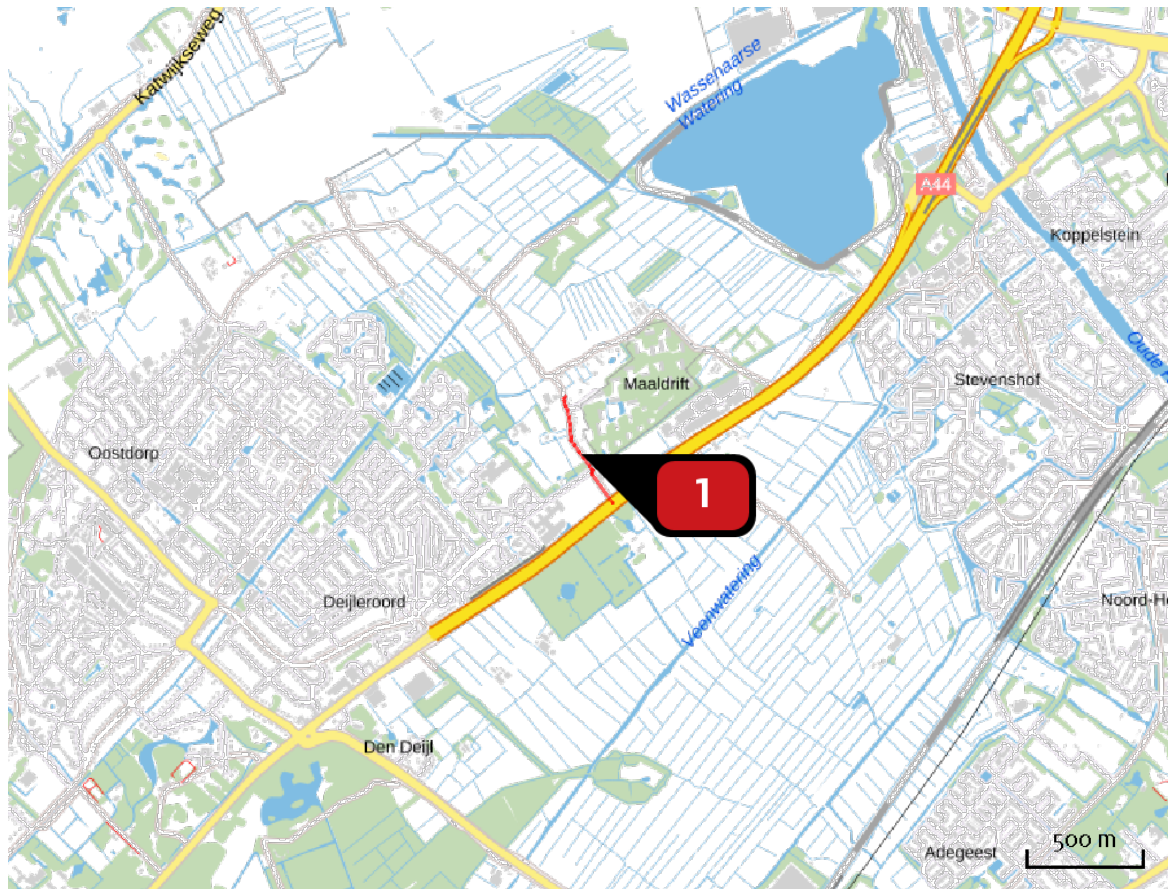
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">1</div> <div style="margin-left: 5px;"> <p>Gebruiksfase</p> <p>Wegverkeer Binnen bebouwde kom</p> </div> </div>	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Gebruiksfase
89094,462737
< 1 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,6 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie [2020_20201103_bed432f8ee](#)

Database versie [2020_20201013_1649cba239](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 2 AERIUS-berekening bouwfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Ammonslaantje, 2241Br Wassenaar

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Ammonslaantje naast 39	Raxw3Gfi4tbk	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 november 2020, 15:10	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	21,03 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

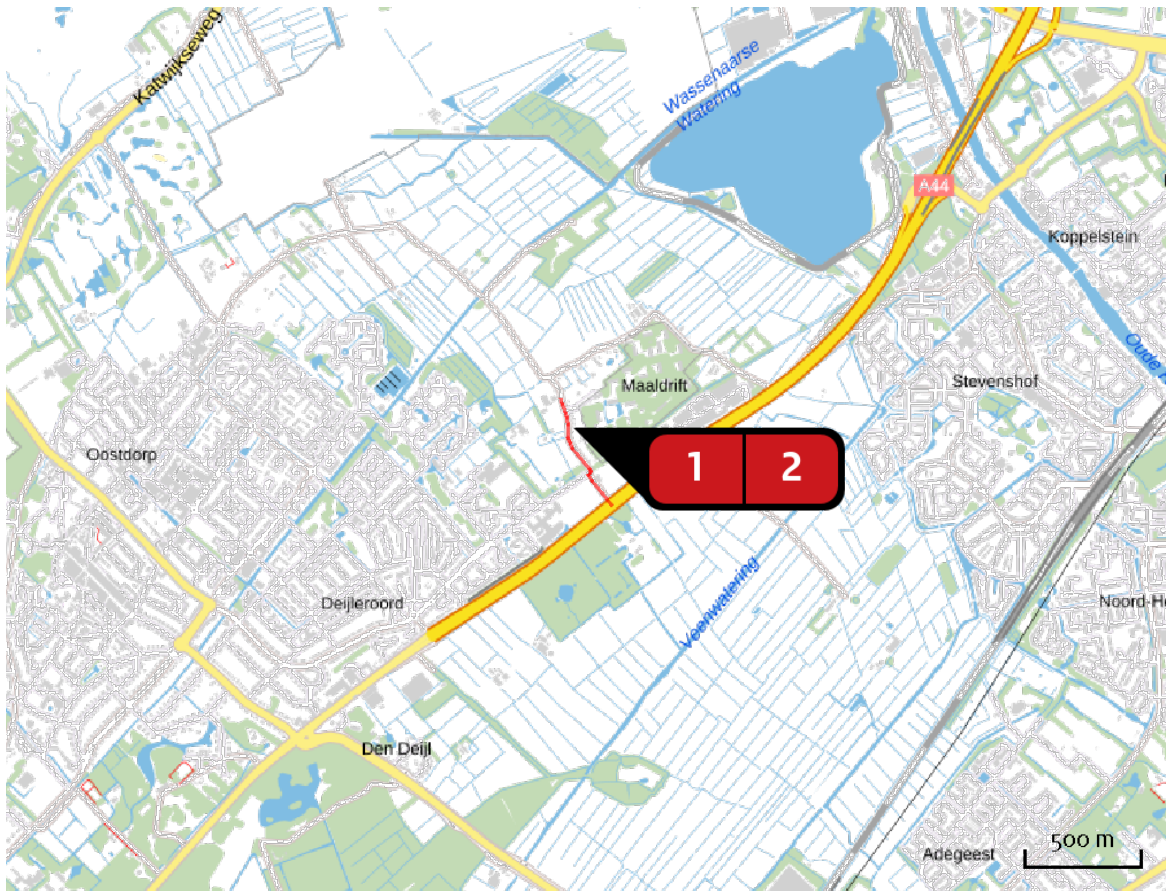
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Bouwfase

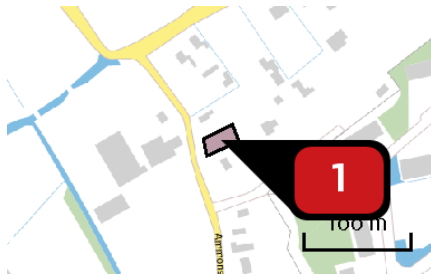
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 materieel inzet Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	20,92 kg/j
2	 aanvoer materialen Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

materieel inzet
89045, 462987
20,92 kg/j
< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Betonstorter/pomp	90	0	0,0	NOx NH3	1,57 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Graafmachine	165	0	0,0	NOx NH3	2,88 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Hoogwerker	195	0	0,0	NOx NH3	3,40 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Verreiker	90	0	0,0	NOx NH3	1,57 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Aggregaten	375	0	0,0	NOx NH3	6,54 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Mobiele kraan	285	0	0,0	NOx NH3	4,97 kg/j < 1 kg/j



Naam **aanvoer materialen**
 Locatie (X,Y) **89095, 462735**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	38,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	100,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie [2020_20201103_bed432f8ee](#)

Database versie [2020_20201013_1649cba239](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 3 Nota van beantwoording zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ammonslaantje naast 39



22-11-20

1. Inleiding


Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' heeft in de periode van 11 juni 2020 tot 22 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen. In de voorliggende Nota van beantwoording van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt inzicht gegeven in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan door de zienswijzen of ambtshalve zijn gewijzigd.

2. Zienswijzen

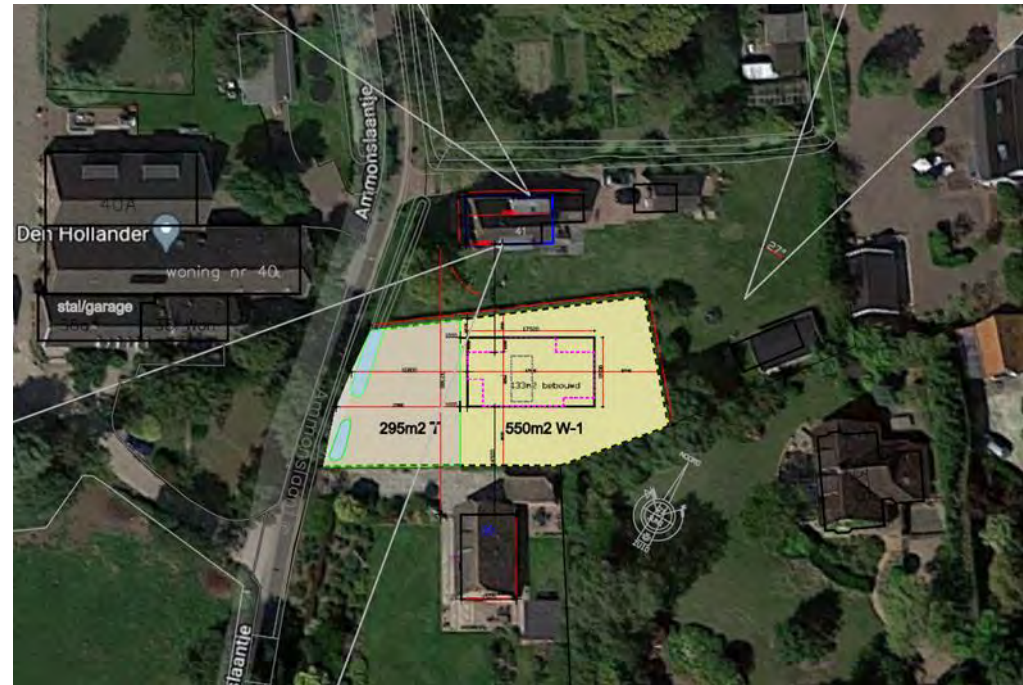
1.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
1.1	<p>Indiener geeft aan dat het perceel naast 39 in de Groene Zone ligt. De raad heeft in het verleden en recent steeds bevestigd dat de gemeente dit gebied niet verder wilt verdichten en het extensieve groene karakter niet wil aantasten.</p> <p>Indiener verwijst naar de Nota van Uitgangspunten incl. aanpassingen n.a.v. het amendement 20 mei 2020</p>	<p>De Groene Zone is het gebied tussen de bestaande bebouwing van Wassenaar en de toekomstige bebouwing van Valkenburg. Vanwege de samenhang tussen beide gebieden met betrekking tot compenserende en mitigerende maatregelen ten behoeve van de nieuwbouwwijk is de gemeente Wassenaar een structuurvisie aan het opstellen voor De Groene Zone. Voorafgaand op deze structuurvisie heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de kaders voor de visie worden geformuleerd. De Nota ligt na vrijgave van de raad (juni 2020) tot 21 september ter inzage voor participatie. Tussen 7 september (eerste participatiebijeenkomst) en 21 september kunnen belanghebbenden hun zienswijze, of initiatieven indienen. Na inventarisatie worden de uitgangspunten zo nodig aangepast en voorgelegd aan de raad van Wassenaar. De Nota van Uitgangspunten is daarom nog geen onderdeel van vigerend beleid, en kan als zodanig niet als argumentatie worden meegenomen.</p> <p>Desalniettemin ligt het bedoelde perceel binnen de projectgrenzen van De Groene Zone. Echter, binnen de contouren van Maaldrift en Ammonslaantje, waar binnen het bedrijventerrein Maaldrift, het MOB complex en het initiatiefplan valt, worden geen uitspraken gedaan behoudens de constatering dat dit gebied een knelpunt is in ecologische zin. Zowel aan de noordoost- als zuidwestzijde van dit bebouwingscluster is niet veel ruimte voor een brede ecologische verbinding, als schakel naar de overzijde van de A44. Vanwege de faunapassage dat zich ten noordoosten van bedrijventerrein Maaldrift bevindt, wordt extra aandacht gevraagd voor een goede verbinding naar de noordoostzijde van het bebouwingscluster. Het bedoelde perceel is om bovenstaande reden geen onderdeel van een ecologische 'stepping-stone', noch biedt kansen hiertoe.</p> <p>Wat betreft het initiatief woningbouw te plegen aan het lint, dus ten noordoosten van het Ammonslaantje, dit past in de lint-typologie van de laan. Het ontspannen karakter van de aanwezige lintbebouwing is niet in het geding. De beoogde bebouwing kan de lintstructuur verder versterken.</p>

1.2	Indiener stelt dat het algemeen belang bij behoud van de openheid van de stadsrandzone en de bescherming van cultuur en natuurwaarden geborgd dient te worden.	<p>De woning wordt in een bestaand bebouwingslint op een woonbestemming gerealiseerd. Voor een ieder bestaat de mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken te bouwen op deze bestemming. De openheid van de betreffende locatie is daarom niet gegarandeerd.</p> <p>De gemeente is van mening dat het toevoegen van de woning op deze locatie niet zorgt voor aantasting van de cultuurhistorische- en natuurwaarden van het gebied. Tussen beide naastgelegen woningen blijft immers voldoende ruimte over om het extensieve karakter van het noordelijke deel van het Ammonslaantje te behouden.</p>
1.3	Indiener is van mening dat de woningbouwmogelijkheid niet alleen in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, maar ook met de structuurvisie “Wassenaar Landgoed aan Zee”.	<p>Voorliggend bestemmingsplan betreft een afwijking van bestemmingsplan ‘Ammonslaantje – Maaldrift 2013’. Het door de indiener genoemde bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’ is hier niet geldig en dient daarmee niet als toetsingskader.</p> <p>Voor de toetsing aan de structuurvisie Wassenaar 2025 ‘Landgoed aan zee’ verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 4.1</p>
1.4	Indiener stelt dat nieuwbouw op het perceel naast 39 eerder terecht niet passend werd geacht in dit gebied met grote ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het behoud van de overgang en doorkijkfunctie vanaf de percelen aan de stadsrand naar het open polderlandschap dient als ruimtelijke kwaliteit geborgd te worden.	De borging van het hoofddoel van de structuurvisie is momenteel ongewis gezien de mogelijkheid voor het vergunningvrij oprichten (zie beantwoording zienswijze 1.9) van een niet passend bijgebouw van 130 m ² en 3-5 m goot-nokhoogte op de woonbestemming. Door een bouwvlak toe te staan is daarmee een gewenste bestemming, in afmeting en positie geborgd. Er bestaat geen recht op vrij doorzicht.
1.5	Er is niet onderzocht of er nog depositieruimte is voor een extra ontwikkeling in de Groene Zone. Indiener vraagt zich af of er onderzocht is of er naast de voorziene bouw van 5.000 woningen nog depositieruimte over is voor de bouw van 1 woning.	<p>Het plangebied ligt op circa 2300 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Meijndel & Berkheide. Naar aanleiding van de zienswijze zijn zowel voor de bouw- als voor de gebruiksfase , AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Uit beide berekeningen (zie bijlage bestemmingsplan) blijkt dat er geen resultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/ja. Negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden als gevolg van dit initiatief zijn uitgesloten. Vanwege de zeer geringe omvang van het project zijn cumulatieve effecten verwaarloosbaar.</p> <p>De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de berekeningen:</p> <p>Bouwfase: Voor de inzet van materieel in de bouwfase is gebruik gemaakt van aannames op basis van referentieprojecten.</p>

		<p>Gebruiksfase: In de nieuwe situatie is geen sprake van gebouwemissies, omdat de woning gasloos verwarmd wordt. Op basis van kencijfers van het CROW heeft een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal.</p>
1.6	<p>Het ontwerp bestemmingsplan schept volgens de indiener ten onrechte een precedent voor bouwen in de Groene Zone. Vrees voor precedentwerking dient hier volgens de indiener extra zwaar moet wegen omdat het planologisch beleid sinds 1988 zeer consistent is toegepast in het gebied Ammonslaantje-Maaldrift en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een eerste afwijking betreft.</p>	<p>Het initiatief versterkt het karakter van 'ontspannen lintbebouwing' als één van de laatste open percelen. De andere percelen genoemde liggen niet aan dit lint, waardoor er een andere motivatie voorgelegd dient te worden bij eventuele aanvraag. Er wordt daarom geen precedent geschapen.</p>
1.7	<p>Indiener is van mening dat het college zich geen rekenschap geeft van het aantasten van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit gebied. Indiener verwijst daarbij naar de argumenten zoals benoemd in het rapport 'Cultuurhistorische analyse van het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg en omgeving in de gemeenten Katwijk en Wassenaar (15 juli 2019). Hierin wordt aanbevolen om de westkant van de straat niet verder te bebouwen en de straat en bebouwing aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. De indiener acht het onverantwoord dat er medewerking wordt verleend aan nieuwbouw die het stedenbouwkundig extensieve bebouwingslint zelf en de profilering van het Ammonslaantje aantast.</p>	<p>De genoemde argumenten refereren naar de bestaande waarden van het Ammonslaantje. Het initiatiefplan heeft nauwelijks tot geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden; het patroon van het landschap, de wegenstructuur, omliggende bebouwing en monumenten, onderscheid tussen oost- en westzijde van het Ammonslaantje, etc. blijven in het initiatiefplan gehandhaafd.</p>
1.8	<p>Indiener stelt dat de forse afmetingen van het voorgestelde bouwvlak op een relatief klein perceel een dissonant vormt op dit deel van het smalle Ammonslaantje, met vooral grote percelen met kleine bouwvlakken en extensieve woningbouw. Daarnaast is de maximale hoogte niet passend in de omgeving en het maakt een grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van de indiener.</p>	<p>Het aangevraagde bouwvlak is 166m² (17,5x9,5) groot. Dit betreft 20% van het totale perceeloppervlak. Het werkelijk bebouwd oppervlak is slechts 133m² (16% van het perceel). De grootte van de bouwvlakken aan het Ammonslaantje varieert van 70 tot 200 m². Na toevoeging van het bouwvlak blijft 14,9 meter open tussen de nieuwe woning en de naastgelegen woningen. Het extensieve karakter blijft daardoor behouden.</p> <p>De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in voorliggend bestemmingsplan bedraagt respectievelijk 3,0m en 8,0m. In het vigerende bestemmingsplan geldt dat de woningen en delen van de woningen geen grotere goot- en bouwhoogte mogen hebben dan aanwezig op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan.</p>

		<p>De goot- en bouwhoogtes van de naastgelegen woningen zijn vergelijkbaar met de voorgestelde goot- en bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan en passen bij de bebouwing aan het Ammonslaantje. Dit is getoetst en bij indiener toegelicht door de gemeentelijk stedenbouwkundige (dhr G. Hellinga). In de onderstaande figuur is een impressie van de beoogde woning weergegeven. Hieruit blijkt dat de maatvoering aansluit bij de naastgelegen woningen.</p> 
1.9	<p>Indiener is van mening dat het vrije uitzicht op het landelijk gebied wordt belemmerd en dat het college daar volledig aan voorbij gaat.</p>	<p>Het plangebied beschikt in de huidige situatie reeds over een woonbestemming, waarop op basis van het vigerende bestemmingsplan bijgebouwen mogen worden opgericht (zie artikel 11.2 onder 8). Bij iedere woning zijn maximaal 2 bijgebouwen toegestaan. Daarbij is onder andere geregeld, dat de bijgebouwen tot op de erfafscheiding of 1 meter daar vandaan dienen te worden gebouwd, de gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt en de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter mogen bedragen.</p> <p>Verder geldt voor een ieder het vergunningvrij bouwen; als het plangebied als onderdeel van het zuidelijk gelegen woonperceel wordt gerekend, zou een bijgebouw tot maximaal 130 m² toegestaan zijn. Daarbij geldt dat vergunningvrije bijbehorende bouwwerken altijd 3 meter hoog mogen zijn. Indien hoger gewenst is gelden eisen, het dak moet tenminste twee schuine dakvlakken krijgen. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de nok mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn.</p> <p>Hierdoor wordt het vergezicht reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan beperkt.</p> <p>Vanuit de woning van nr. 41 is gezien door de bouw van de nieuwe woning op kavel 9421 geen sprake van een belemmering van het vergezicht. Vergezicht vanuit ieder</p>

punt vanuit de tuin van nr. 41 zoals uw tekening illustreert zal enigszins worden beperkt maar is een kwestie van het kiezen van de juiste positie op het 1665m2 grote perceel. In het voorjaar en zomer zal het zicht worden beperkt door het groen van bomen en planten. Dit zal na de bouw van de nieuwe woning niet anders zijn.



1.10 Indiener is van mening dat het voornemen om mee te werken aan het bouwvlak in strijd is met vast beleid en een schending oplevert van (beleids)vertrouwen.

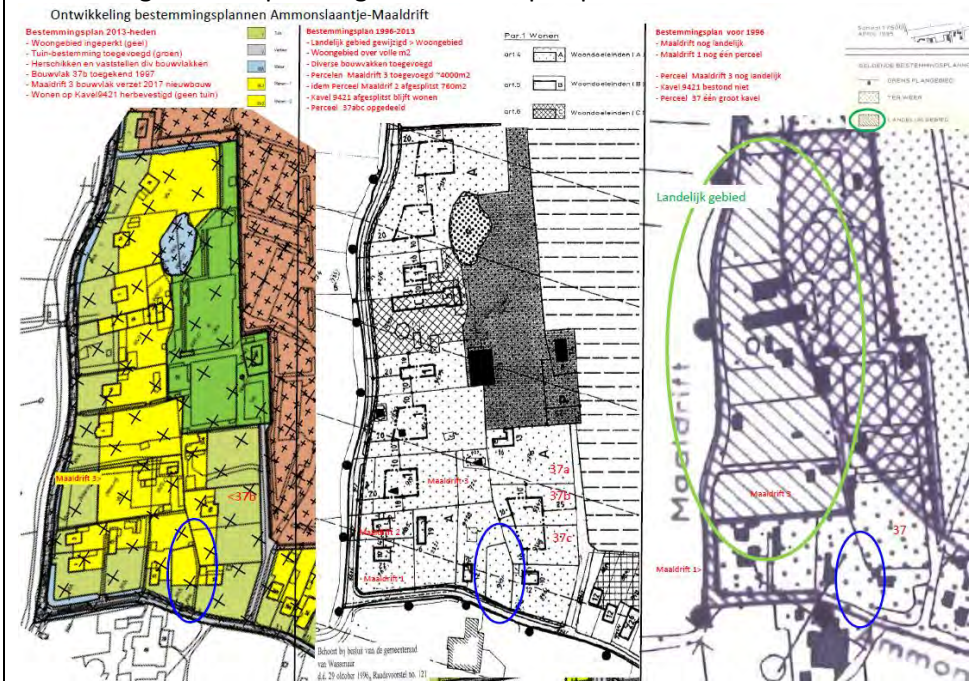
Hierbij verwijst de indiener naar het door de raad en het college herhaaldelijk afwijzen van verzoeken om een nieuwbouwmogelijkheid op de betreffende locatie.

Door de consequente weigering om mee te werken aan een bouwmogelijkheid heeft de gemeente de verwachtingen bij de

Het afwijken van het planologisch beleid in het vigerend bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013', waarbij nu binnen de reeds bestaande woonbestemming een bouwvlak wordt neergelegd op het perceel tussen nr. 39 en nr. 41, is een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad. Dat volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State. De Raad van State treedt niet in die gemeentelijke – planologische – beleidsvrijheid, getoetst wordt slechts of de gemeenteraad in redelijkheid tot het besluit tot vaststelling heeft kunnen komen. Daarbij is bepalend of het besluit zorgvuldig tot stand gekomen en goed gemotiveerd is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en afweging van directe belangen. Daaraan voldoet de onderhavige besluitvorming tot afwijking van het geldende bestemmingsplan. De toevoeging van het betreffende bouwvlak van 17,50 m

indiener gewekt dat op deze locatie niet zal worden voorzien in woonbebouwing.

lang en 9,50 m breed op het perceel tussen nr. 39 en nr. 41 ten behoeve van een nieuwe vrijstaande, landschappelijk passende schuurwoning van 1 laag met schuine kap met een goot- en nokhoogte van 3,00 m resp. 8,00 m vormt een planologisch-stedenbouwkundig alleszins acceptabele verdichting van het bebouwingslint op dit gedeelte van het Ammonslaantje. Door de ruime afstand van het bouwvlak tot de naastgelegen woningen blijft het extensieve karakter van dat gedeelte van het lint qua openheid en zicht voldoende gewaarborgd en worden belangen van direct omwonenden in de sfeer van privacy, (door)zicht (zie afbeelding bij 10.9), (zon)lichttoetreding (zie bijgevoegd rapport bezonningsstudie) en planschade (zie bijgevoegde risicoanalyse) zeker niet onevenredig geschaad. Daarbij komt dat uit onderstaande en tevens bijgevoegde weergave van de planologisch-stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gedeelte van het Ammonslaantje-Maaldrift sinds 1996 blijkt, dat verkaveling/verdichting met extra woonbebouwing reeds nagenoeg compleet heeft plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat het nu - opvolgende - bestemmingsplan met het bouwvlak voor de schuurwoning slechts een landschappelijk voor de hand liggende en ruimtelijk acceptabele verdichting betreft op de nog resterende open plek in het lint.



1.11	Indiener betwijfeld of het bestemmingsplan geheel uitvoerbaar is omdat de oprit is ingetekend op gronden met de bestemming 'water' en 'landschappelijke waarden'.	De bouwmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Water' en 'Waarde – Landschap' zijn geborgd in de bestemmingsregels. Het Ammonslaantje is een openbare weg. Openbare wegen kunnen eigendom zijn van privépersonen of bedrijven. De Wegenwet regelt in artikel 4 wanneer een weg een openbare weg is. Een eigenaar van een openbare weg mag de weg niet afsluiten voor anderen.
1.12	Indiener is van mening dat de bedrijfsvoering van melkveehouder Den Hollander wordt beperkt, nu het bouwvlak van de woning zich bevindt binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf en niet wordt voldaan aan de afstandscontouren van de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering.	De indiener is geen direct belanghebbende betreffende dit onderwerp. Voor de beantwoording van de zienswijzen in het kader van de Wet geurhinder en de melkveehouderij verwijzen wij u naar 3.1 en 3.2.
1.13	Indiener is van mening dat er geen sprake is geweest van voldoende participatie. Indiener verwijst hierbij naar het coalitieakkoord 2018-2022 waarbij het college inzet op het stimuleren van burgerparticipatie. Daarnaast heeft het college kenbaar gemaakt aan de raad dat bouw van de woning op het perceel naast Ammonslaantje 39 alleen doorgang zou kunnen vinden indien initiatiefnemer voldoende draagvlak voor het plan in de directe omgeving zou weten te krijgen. Aldus heeft de gemeente ervoor gekozen om participatie, vooruitlopend op inwerkingtreding van de Omgevingswet, een verplichtend karakter bij planologische besluitvorming te geven. Aan die verplichting is volgens de indiener niet voldaan.	De initiatiefnemer heeft (vooruitlopend op de Omgevingswet) in voldoende mate gezorgd voor participatie (zie verslag 31-3-2020). Tijdens 2x bezoek aan huis zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest en is de positie en afmeting van het bouwvlak toegelicht. Het toekomstig ontwerp van de woning is op schaal, A3-formaat, overhandigd. Het beoogde stappenplan is gedeeld en per e-mail is indiener van de afwijkingen hierover geïnformeerd. Een tweetal aanvullende overlegmomenten 7 mei en 29 juni vond indiener niet nodig. De overige omwonenden zijn eveneens in een vroege fase op de hoogte gesteld van het betreffende plan. De omwonenden op de volgende adressen zijn benaderd, alvorens het in procedure brengen van het bestemmingsplan: Ammonslaantje 39, 40, 41, 37a, indirect Maaldrift 3. Initiatiefnemer ontving niet tot nauwelijks reactie gedurende het participatie-proces. Het is als vanzelfsprekend dat niet alle omwonenden zich volledig kunnen verenigen met een nieuw bouwplan. Doorgang kan niet volledig afhankelijk zijn van een 100% draagvlak, belangen van alle partijen zijn overwogen.
	Conclusie	De zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van stikstof (AERIUS) berekeningen als bijlage bij de toelichting.

2.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
2.1	Indiener wijst op een trendbreuk in de consistentie van het ruimtelijk beleid van de onderhavige locatie. In het verleden zijn bouwverzoeken voor percelen rondom de locatie allemaal consequent afgewezen.	Zie beantwoording zienswijze 1.10 voor de discretionaire beleidsvrijheid van de gemeenteraad om nu (partieel) af te wijken van het vigerend bestemmingsplan met een bouwvlak voor de schuurwoning op het onderhavige perceel.
2.2	Wethouder gaf tijdens de commissiebehandeling in november aan dat het bouwplan past in het huidige beleid om te denken in mogelijkheden, in het licht van de aankomende Omgevingswet. Indiener is van mening dat per locatie recht moet worden gedaan aan de specifiek daarvoor geldende omstandigheden. Dit is volgens de indiener niet het geval bij het voorliggend bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning en zorgt daarbij niet voor aantasting van het extensieve karakter zoals onderbouwd in hoofdstuk 2 van de toelichting. De woning past binnen de geldende rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. De gemeente is van mening dat er daarmee in voldoende mate recht is gedaan aan de specifieke locatie.
2.3	Indiener is van mening dat er ten onrechte is getoetst aan het IRV uit 2018, betreffende de Groene Zone omdat dit plan niet door de raad is vastgesteld. Indiener verwijst naar de in mei 2020 geamendeerde Nota van Uitgangspunten van de Groene Zone. Hierin ligt het Ammonslaantje binnen de Groene Zone.	Indiener merkt terecht op dat het IRV niet een vastgesteld document is. Een toetsing aan dit document is opgenomen wegens het ontbreken van vastgesteld gemeentelijk beleid betreffende de groene zone. Voor de contouren van de Groene Zone is daarom verwezen naar het wél vastgestelde provinciale beleid. Wij hebben de toetsing aan de IRV 2018 uit het plan gehaald omdat u terecht opmerkt dat dit geen onderdeel is van het vastgesteld ruimtelijk beleid. De door de indiener genoemde in mei 2020 geamendeerde Nota van Uitgangspunten is tevens geen geldend beleidskader. Dit is een concept document en is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. Dit document nemen wij daarom ook niet op in het bestemmingsplan. Voor een verdere onderbouwing verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.1.
2.4	De indiener vraagt zich af in hoeverre het voorliggende bestemmingsplan een precedent is voor toekomstige aanvragen. Per locatie dient niet alleen te worden bepaald of een aanvraag wel of niet in strijd is met de beleidskaders. De beoordeling dient ook recht te doen aan de feitelijke situatie en een ruimtelijke koerswijziging die eerdere objectieve criteria, zoals de grootte van een bouwkvavel per toegestane woning, aan de kant zet dient ook te worden onderbouwd.	Per aanvraag wordt bekeken of het initiatief past binnen de geldende beleidskaders. De gemeente is van mening dat het toevoegen van een bouwvlak op deze locatie past binnen het in de toekomst mogelijk vastgestelde beleid van de groene zone en niet zorgt voor aantasting van het extensieve karakter. De woning naast Ammonslaantje 39 wordt in het noordelijk deel van het Ammonslaantje gebouwd. Dit deel heeft een extensief karakter wat behouden moet blijven. De bouw van de woning door middel van dit bestemmingsplan zorgt niet voor

		<p>aantasting van dit karakter omdat aan weerszijden ca. 14,9 meter open blijft tussen de naastgelegen woningen. Daarnaast wordt er geen vrije doorkijk naar het achter liggende gebied belemmerd omdat hier al reeds bebouwing aanwezig is. Verder gelden binnen de woonbestemming de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.9.</p> <p>Het initiatief versterkt het karakter van 'ontspannen lintbebouwing', als een van de laatste open percelen. De andere percelen genoemde liggen niet aan dit lint, waardoor er een andere motivatie voorgelegd dient te worden bij eventuele aanvraag.</p>
	Conclusie	IRV 2018 is uit de toelichting gehaald, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

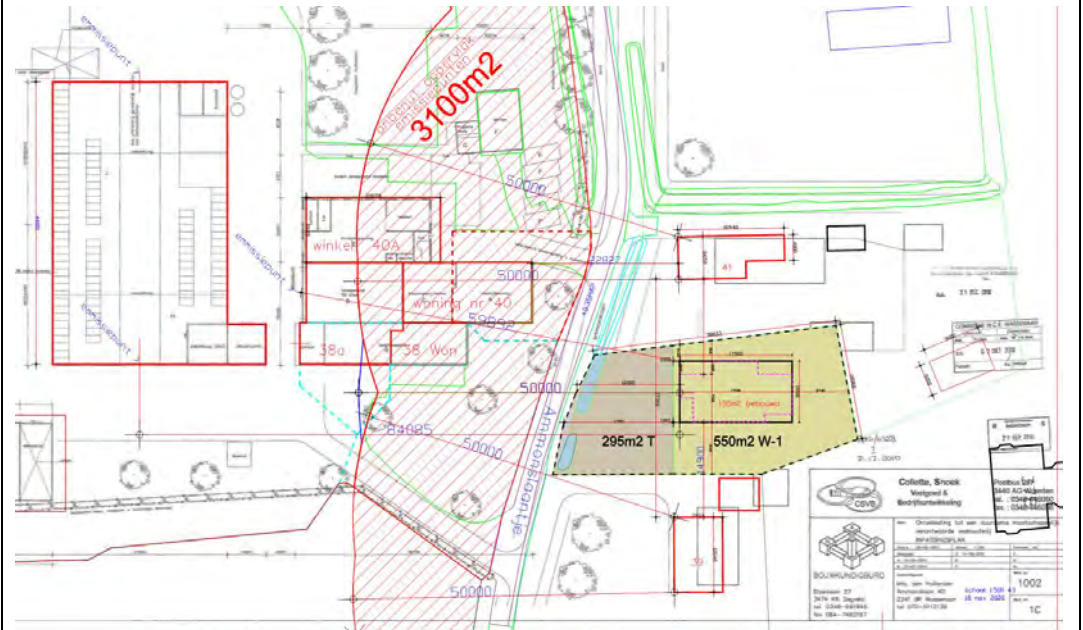
3.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
3.1	<p>Indiener is van mening dat de ligging van het plangebied onder andere vanwege de bebouwingstructuur is aan te merken als bebouwde kom.</p> <p>Zelfs wanneer het plangebied als 'buiten de bebouwde kom' wordt aangemerkt kan er niet worden voldaan aan de richtafstanden volgens de indiener. De initiatiefnemer beschikt over zowel schapen als melkkoeien. Rekening houdend met de ligging buiten de bebouwde kom, voldoet aan de richtafstanden op basis van de schapen. Voor de melkkoeien moet rekening gehouden worden met een richtafstand van 50 meter.</p> <p>indiener refereert naar het gesprek met de wethouder 17 oktober 2018 waar is besproken om een richtafstand van 100 meter te hanteren.</p> <p>Indiener geeft daarbij aan dat er daarom niet kan worden voldaan aan de gewenste richtafstanden op basis van het Activiteitenbesluit. Er kan daardoor geen goed woon- en leefklimaat voor de op te richten woning worden geborgd en er</p>	<p>De Memorie van Toelichting van de Wet geurhinder en veehouderij omschrijft de bebouwde kom als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de afstand tussen woningen soms tientallen meters bedraagt de woningen niet zodanig geconcentreerd zijn dat kan worden gesproken van een bebouwde komsituatie.</p> <p>Aan de zijde van het Ammonslaantje waar de veehouderij gevestigd is bevinden zich onmiddellijk rondom de opstallen van het bedrijf weilanden. Ten zuiden en zuidwesten van het bedrijf bevinden zich enkele verspreid liggende woningen, waarvan de dichtstbijzijnde op ca. 98 m van de ligboxenstal ligt. Dit is aan deze zijde van de weg het enige geurgevoelige object op een afstand korter dan 100 m gerekend vanaf de gevel van stalgebouwen. Aan de andere zijde van het Ammonslaantje (tegenover de veehouderij) bevinden zich uitsluitend verspreid liggende woningen. Gerekend vanaf de gevel van de ligboxenstal bevinden de volgende woningen zich binnen een afstand van 100 m: Ammonslaantje nrs. 36A, 36B, 39, 41 en 43 en Maaldrift 1. De afstand tussen sommige woningen (nrs. 41-43, 39-41 en 36B-39) bedraagt 30 m of meer. Derhalve kan niet worden gesproken worden van een bebouwde komsituatie.</p> <p>De veehouderij Ammonslaantje 40 houdt dieren zonder geuremissiefactor en daarnaast 50 schapen (dieren met geuremissiefactor). Buiten de bebouwde kom geldt bij dieren</p>

kan niet worden gesteld dat het bedrijf van de indiener wordt geschaad in zijn bedrijfsvoering.

Ook met het toepassen van de omgekeerde werking kan volgens de indiener niet gemotiveerd worden dat ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat geborgd is en dat het bedrijf van de indiener niet in zijn belangen geschaad wordt.

zonder geuremissiefactor dat geurgevoelige objecten zich op een afstand van tenminste 50 m van het emissiepunt van een dierenverblijf moeten bevinden (omgekeerde werking van art. 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit). Deze dieren worden gehouden in de ligboxenstal die zich op meer dan 50 m van de planlocatie bevindt, zodat aan deze eis wordt voldaan. Op de bijgevoegde tekening is te zien dat het woningbouwplan de kortste afstand tussen de ligboxenstal en een geurgevoelig object niet verandert.

Voor de 50 schapen, die in de voormalige huisstal worden gehouden, is overeenkomstig de geldende regelgeving aan de hand van een V-stacks geurberekening bepaald dat de meest geurbelaste woning (Ammonslaantje 41) een geurbelasting ondervindt van 1,1 odeur units per kubieke meter lucht, waar deze volgens het Activiteitenbesluit maximaal 8,0 odeur units mag zijn (volgens de omgekeerde werking van art. 3.115, eerste lid, van het Activiteitenbesluit, in de onderhavige situatie buiten een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom). Ter plaatse van de planlocatie is de geurbelasting 0,9 odeur units. Onder deze omstandigheden wordt de veehouderij Ammonslaantje 40 door het woningbouwplan niet onevenredig geschaad in zijn bedrijfsvoering. Bovendien is bij de berekende geurbelasting op de planlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.



		<p>Bovenstaande tekening is ook bijgevoegd.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat het woningbouwplan aan de overzijde van het Ammonslaantje kan worden gerealiseerd zonder dat de veehouderij als gevolg daarvan onevenredig in haar belangen wordt getroffen. Ter plaatse van het woningbouwplan wordt voldaan aan de afstandscriteria van het Activiteitenbesluit en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.</p>
3.2	<p>Het aspect 'geur' is volgens de indiener onvoldoende beschreven in het bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar de volgende tekst:</p> <p><i>“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 wegas 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.”</i></p> <p>Indiener geeft daarbij aan dat de afstand van de woning tot het emissiepunt van zijn bedrijf (grens bouwvlak) onderbouwd dient te worden met kaartmateriaal. Zonder deze onderbouwing is het niet te herleiden of de richtafstanden in acht zijn genomen.</p>	Zie beantwoording zienswijze 3.1 met tekening.
3.3	<p>Indiener geeft aan dat het perceel van het plangebied ontsloten dient te worden via grond in zijn eigendom. Hiervan is niets vermeld in het plan. Indiener weet niet of hij medewerking wil verlenen aan het ontsluiten van het betreffende perceel en geeft daarbij aan dat de uitvoering van het plan daardoor dan niet mogelijk is.</p>	Zie beantwoording zienswijze 1.11
3.4	<p>Indiener geeft aan niet betrokken te zijn geweest bij het tot stand komen van het plan. Daarnaast gaat het bestemmingsplan niet in op het onderdeel participatie. Het</p>	<p>Participatie heeft mede door COVID-19 ook via e-mail plaatsgevonden. Via e-mail zijn diverse tekeningen vanuit de initiatiefnemer naar de indiener verzonden over o.a. geurcirkels en emissiepunt met verzoek om reactie. Gezien de mondelinge reactie van de indiener “liever niet” had initiatiefnemer geen directe aanleiding om een zienswijze</p>

	participatietraject is volgens de indiener onvoldoende in kaart gebracht en uitgewerkt.	te verwachten. Ondanks het verzoek bleef ook een reactie op het milieuaspect uit tot aan deze zienswijze. De gemeente is van mening dat het participatieproces in voldoende mate is beschreven in hoofdstuk 7 van de toelichting. Een verdere uitwerking van dit proces is geen wettelijk vereiste voor een bestemmingsplan.
3.5	Volgens de indiener wordt er ten onrechte niet ingegaan op de IRV 2018. Hierin ligt volgens de indiener het plangebied binnen de Groene Zone. Daarbij wordt er volgens de indiener ten onrechte verwezen naar het provinciaal beleid omdat dit afbreuk doet aan het door de gemeente opgestelde beleid. Naast het toetsen aan de provinciale kaders is het verplicht om ook te toetsen aan het gemeentelijk beleid. Dit is volgens de indiener niet correct gedaan.	In paragraaf 3.4.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is kort ingegaan op de IRV 2018. Dit document is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar en kan daardoor niet als toetsingskader worden gebruikt. De toetsing aan dit document is daarom uit het bestemmingsplan gehaald. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2.3. De gemeente is van mening dat er in voldoende mate getoetst is aan het relevante gemeentelijk beleid.
	Conclusie	De IRV 2018 is uit de toelichting gehaald, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

4. Vereniging van Vrienden van Wassenaar		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
4.1	<p>Indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met het hoofddoel van de Structuurvisie 2017 die luidt: 'Het beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving'. De indiener stelt daarbij een aantal kanttekeningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de genoemde beleidsdocumenten worden geen specifieke uitspraken gedaan over het gebied rond het Ammonslaantje. Het gebied valt buiten het bedrijventerrein Maaldrift en eveneens buiten de vastgestelde contouren van de Groene Zone. Zodoende wordt uit de beleidsdocumenten wel duidelijk dat er geen doelen of regels zijn gesteld die zich zouden verzetten tegen het ontwerpplan, maar tegelijkertijd blijft het onduidelijk wat de overheden wèl willen met dit gebied. 	<p>Indiener wijst op het ontbreken van specifiek gemeentelijk beleid voor de locatie van het plangebied. De bebouwing wordt wel gerealiseerd binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw binnen het extensieve deel van het Ammonslaantje. Het extensieve karakter en landschappelijke waarden blijven behouden wegens de geruime afstand tot de naastgelegen woningen. De woning past daarmee binnen de geldende beleidskaders, waaronder de structuurvisie 'Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee'.</p> <p>De borging van het hoofddoel van de structuurvisie is momenteel ongewis gezien de mogelijkheid voor het vergunningvrij oprichten van bijvoorbeeld een niet passend bijgebouwen van 130m2, 3-5m hoog op een willekeurige plaats binnen de woonbestemming. Door een woning toe te staan is de bestemming en positie van het bouwvlak wel geborgd.</p>

	<p>- De boven aangehaalde stelling dat het plan in lijn is met de hoofddoelstelling van de Structuurvisie 2017 wordt niet onderbouwd en komt vreemd over. Indiener vraagt zich af hoe de bouw van een woning kan bijdragen aan het genoemde hoofddoel van de structuurvisie 2017.</p> <p>- Er ontbreekt duidelijk beleid voor het gebied 'Noordrand Wassenaar', wat leidt tot ad hoc oplossingen en besluiten die gebaseerd lijken op het ontbreken van argumenten of regels die zich tegen een voorstel zouden verzetten.</p>	
4.2	<p>Indiener wijst op het ontbreken van een gebiedsvisie voor het betreffende gebied. Een duidelijke gebiedsvisie moet onduidelijkheid wegnemen en draagvlak creëren bij bewoners. Volgens de indiener voorkomt dit ergernis en verspilling van tijd en moeite.</p>	<p>Voor het betreffende initiatief is er getoetst aan de geldende gemeentelijke beleidskaders.</p> <p>De zienswijze is ter kennisneming aangenomen.</p>
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

5.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
5.1	<p>Indiener acht het onbegrijpelijk dat het college aanstuurt op het toevoegen van extra woonbebouwing in het open gebied. Er wordt erop gewezen dat in de afgelopen dertig jaar additionele woningbouw in deze omgeving, en op het perceel naast Ammonslaantje 39 in het bijzonder, altijd is tegengehouden om het open karakter te bewaren en verdichting te voorkomen. Indiener maakt zich zorgen om mogelijke precedentwerking, omdat er in de buurt grote percelen zijn die kadastraal gescheiden kunnen worden zodat er dan twee percelen ontstaan waarvan 1 met woonbestemming en geen bouwvlak.</p>	Zie beantwoording zienswijze 2.4

5.2	Indiener reageert op de volgende tekst uit het principeverzoek: "Ter vergelijking, Maaldrift 1 en 2 staan slechts 10 meter naast elkaar". Dit argument wordt volgens de indiener onterecht gebruikt om het bouwvlak te rechtvaardigen. In de situatie van Maaldrift 1 en 2 is er nooit sprake geweest van het toekennen van een nieuw bouwvlak. Hierbij wordt volgens de indiener ten onrechte een precedent als rechtvaardiging van het ontwerp gebruikt.	Indiener reageert op een vergelijking uit het principeverzoek. Zienswijzen dienen gericht te zijn op het bestemmingsplan. Wel willen wij vermelden dat los van het toevoegen van een bouwvlak er terecht wordt aangehaald dat de bebouwing van Maaldrift 1 en 2, 10 meter uit elkaar ligt en dat daar nog steeds sprake is van een extensief karakter. De gemeente heeft voor de aanvraag voor de toevoeging van het bouwvlak naast Ammonslaantje 39 bekeken of het past binnen het geldende beleid. De situatie van Maaldrift 1 en 2 is daarbij niet als precedent gebruikt.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

6.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
6.1	Indiener is van mening dat de wijze van participatie door de initiatiefnemer niet strookt met de tekst in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan.	De gemeente is van mening dat tekst in hoofdstuk 7 voldoende strookt met de wijze van participatie door de initiatiefnemer.
6.2	Indiener geeft aan dat men wegens de corona crisis geen mogelijkheid heeft gehad voor participatie. De indiener verwijt de initiatiefnemer dat er na de 3 maanden durende lockdown geen contact is gezocht met hen.	Ondanks dat perceel van de indiener geen aangrenzend perceel betreft, heeft de initiatiefnemer toch meerdere keren geprobeerd om hen te bereiken. Initiatiefnemer zou teruggebeld worden maar dit is niet meer gebeurd. Mede hierdoor en vanwege de ontstane situatie rond het coronavirus en geruime afstand tot het niet aangrenzende perceel van Maaldrift nr. 3 zijn vanuit de initiatiefnemer geen verdere stappen meer ondernomen. De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer de participatie voor het bestemmingsplan voldoende heeft vormgegeven. Indiener geeft voorts aan dat zij is geïnformeerd over de bouwplannen via de bewoners van Ammonslaantje nr. 41.
6.3	De indiener is van mening dat door de beoogde woning een vergezicht wordt onttrokken. De gevel van de nieuw te bouwen woning komt op gepaste afstand, echter de doorkijk en vergezichten, een van de argumenten om hier destijds te gaan wonen, worden daardoor wel verstoord.	Zie beantwoording zienswijze 1.9
6.4	Indiener wijst erop dat het bestemmingsplan op de betreffende locatie nooit bebouwing heeft toegestaan. Daarnaast stelt de indiener dat het gemeentelijk bestemmingsplan/provinciaal besluit een uitspraak doet over	Zie beantwoording zienswijze 2.4

	het behoud van het landelijk gebied, de groene ruimte tussen Wassenaar en Katwijk/Valkenburg waarin staat dat Wassenaar geen extra bebouwing realiseert in de richting van Katwijk/Valkenburg. De woning scheidt volgens de indiener een precedent voor versoepeling van de bestaande bouwrestricties in de groene buffer.	
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen zijn er aan de toelichting van het bestemmingsplan drie aanpassingen gedaan.

1. Het aspect stikstof is nader onderbouwd. Als bijlage 1 en 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase toegevoegd.

2. In paragraaf 4.4 van de toelichting is naar aanleiding van aanvullend onderzoek naar de afstanden van de veehouderij tot het nieuwe bouwvlak het volgende aangepast:

Van: 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.

Naar: Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Er wordt aan deze afstand voldaan. In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.

3. De toetsing aan het IRV in paragraaf 3.4.2. van de toelichting is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen:

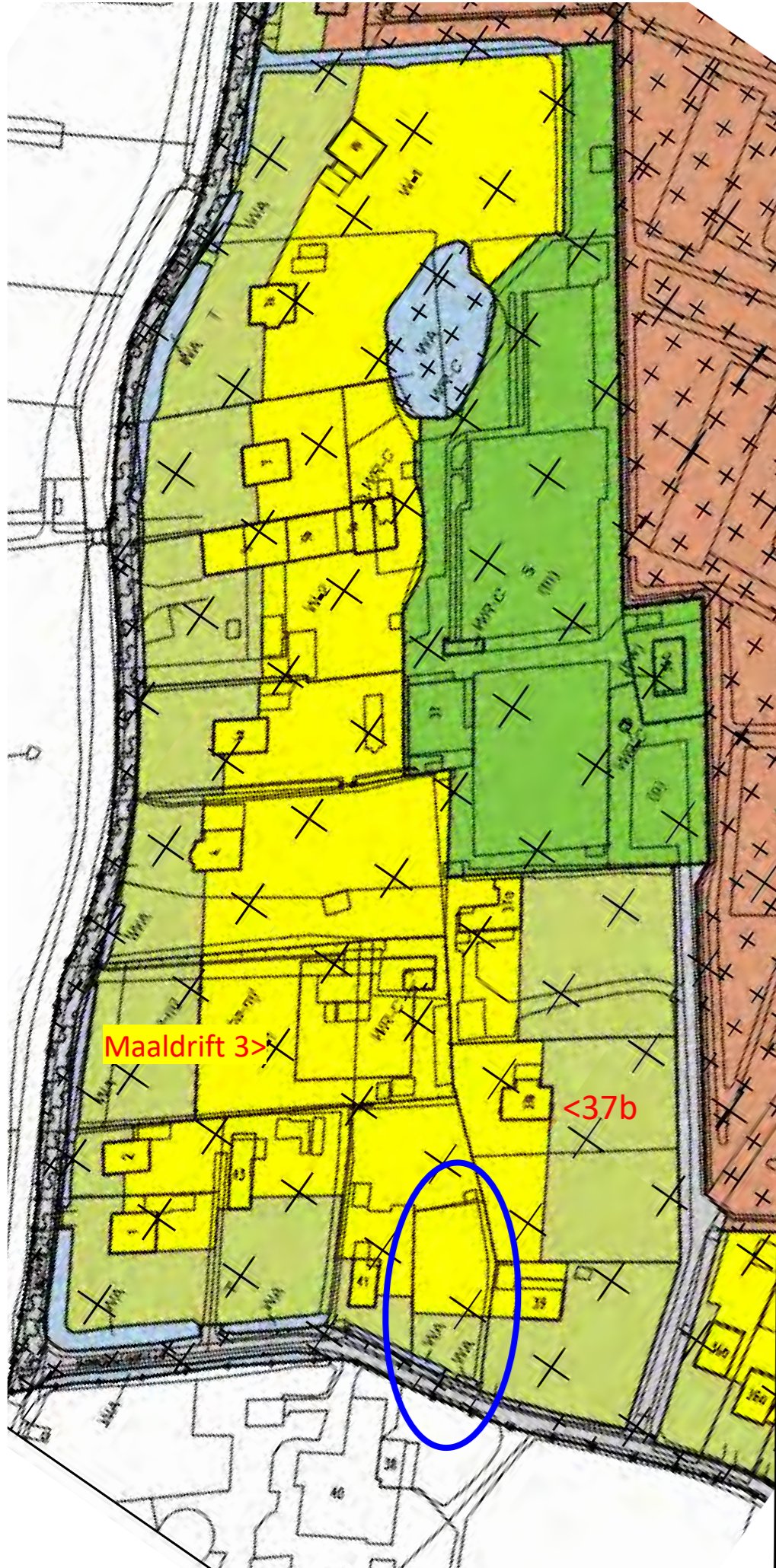
1. Het begrip 'verbeelding' is ter verduidelijking opgenomen in de begrippenlijst (Hoofdstuk 1, Artikel 1 Begrippen);
2. Artikel 13 'Algemene procedureregels' is uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze regels volgen uit de Algemene wet bestuursrecht.
3. De 'Nota van beantwoording zienswijzen' is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Ontwikkeling bestemmingsplannen Ammonslaantje-Maaldrift

Bestemmingsplan 2013-heden

- Woongebied ingeperkt (geel)
- Tuin-bestemming toegevoegd (groen)
- Herschikken en vaststellen div bouwvlakken
- Bouwvlak 37b toegekend 1997
- Maaldrift 3 bouwvlak verzet 2017 nieuwbouw
- Wonen op Kavel9421 herbevestigd (geen tuin)

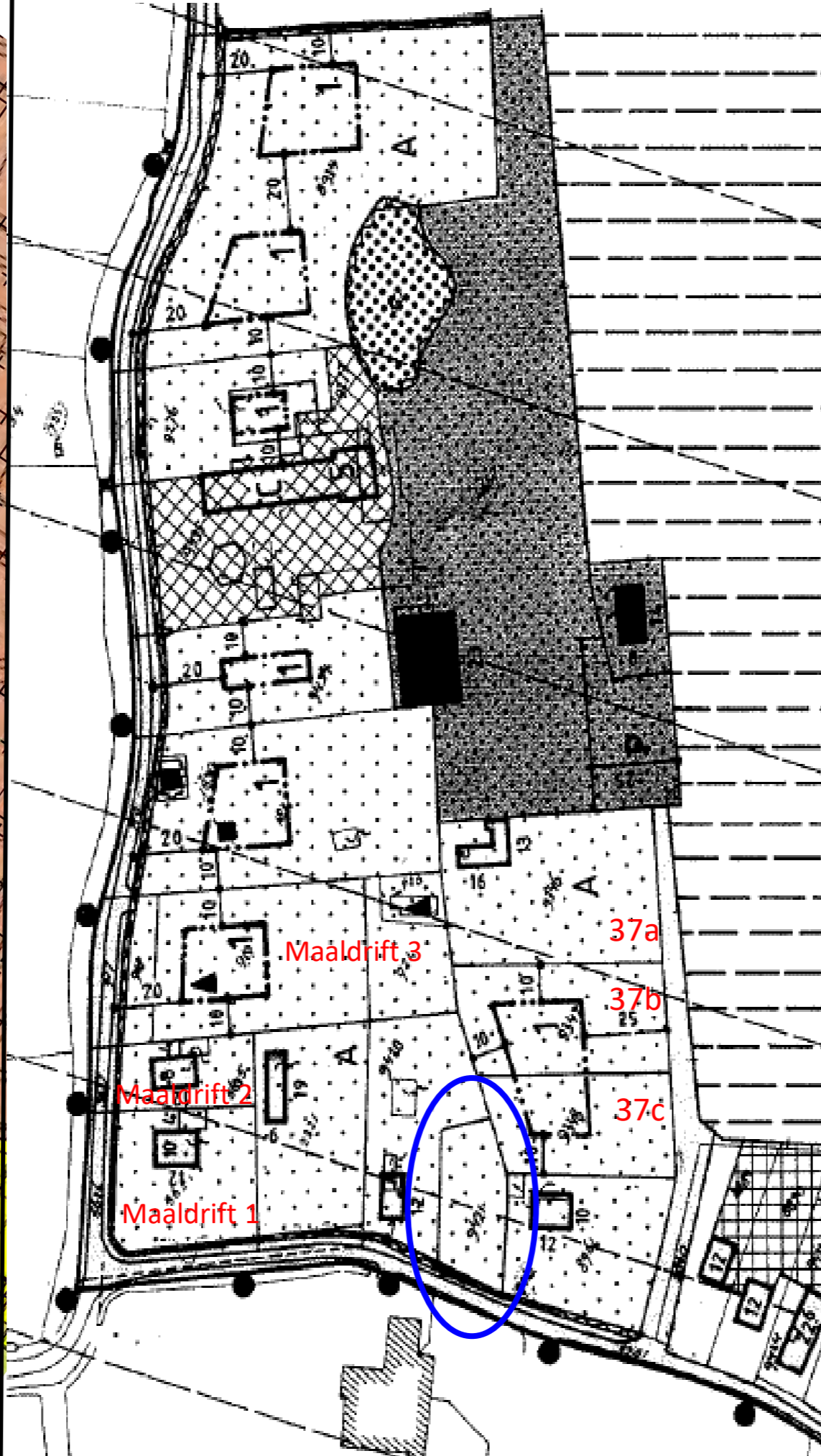
	Tuin
	Verkeer
	Water
	Wonen - 1
	Wonen - 2



Bestemmingsplan 1996-2013

- Landelijk gebied gewijzigd > Woongebied
- Woongebied over volle m2
- Diverse bouwvakken toegevoegd
- Percelen Maaldrift 3 toegevoegd ~4000m²
- idem Perceel Maaldrift 2 afgesplitst 760m²
- Kavel 9421 afgesplitst blijft wonen
- Perceel 37abc opgedeeld

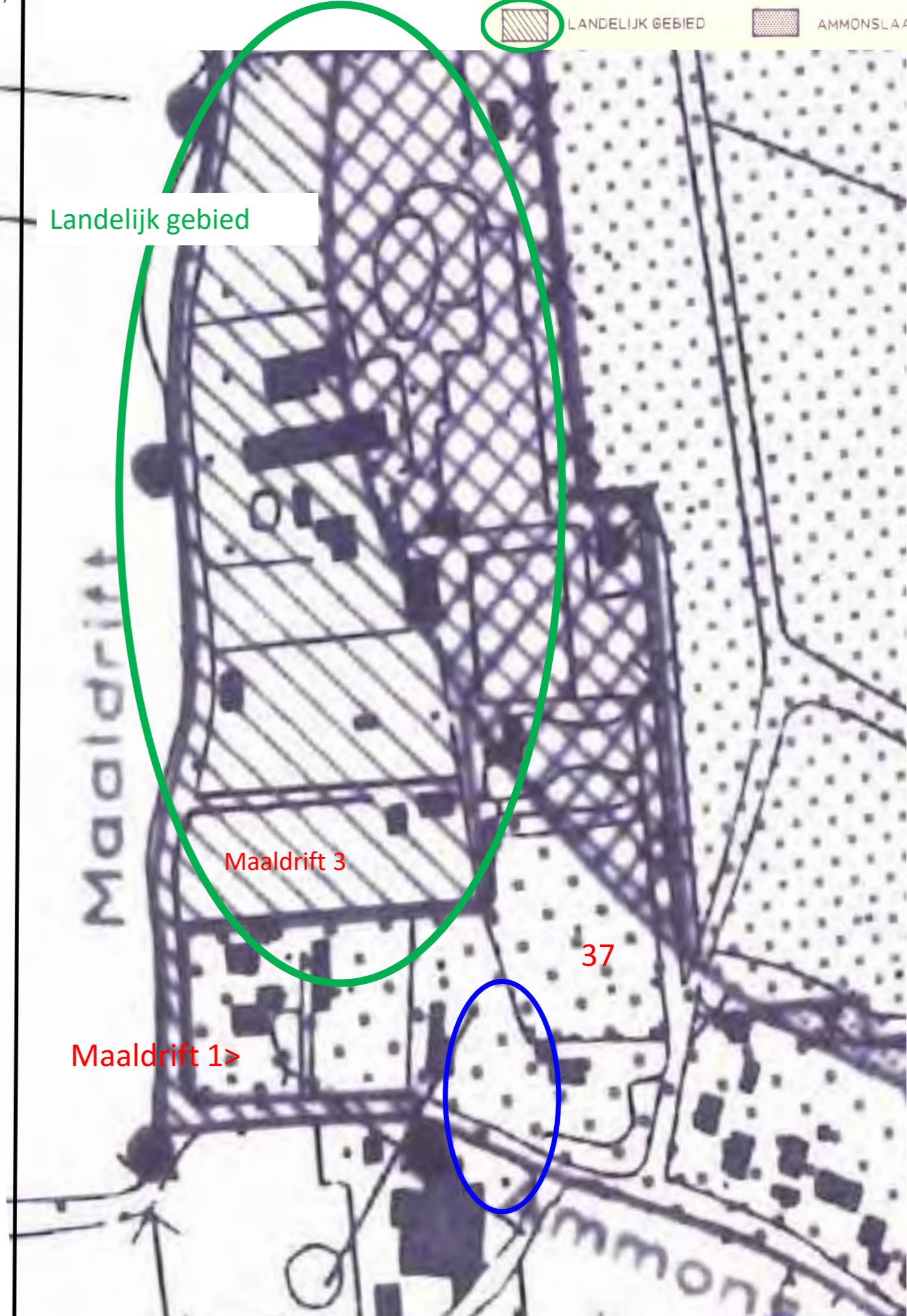
Par.1 Wonen	
art.4	Woondoeleinden (A)
art.5	Woondoeleinden (B)
art.6	Woondoeleinden (C)



Bestemmingsplan voor 1996

- Maaldrift nog landelijk
- Maaldrift 1 nog één perceel
- Perceel Maaldrift 3 nog landelijk
- Kavel 9421 bestond niet
- Perceel 37 één groot kavel

GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN BINNEN PLANGEBIED	
	GRENS PLANGEBIED
	TER WEER
	LANDELIJK GEBIED
	BEDR. TERR.
	PLAN IN HOO
	PART. HERZ.
	AMMONSLA



HBA B.V.
www.handelbouwadvies.nl



Bezonningsstudie



info@handelbouwadvies.nl



+31 85 060 0058



BEZONNINGSSTUDIE

Documentnummer : **2020-1865**
Datum : 20-10-2020
Opdrachtgever : **Tom Wouters**
Projectnaam : Schuurwoning
Projectlocatie : Ammonslaantje 39a te Wassenaar
Akkoord : Drs. T. Mijzen

Paraaf :



BEZONNINGSSTUDIE

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
2 MEETPUNTEN	6
3 BEZONNINGSSTUDIE - OVERZICHT	8
4 TOETSING LICHTE NORM TNO	18
5 CONCLUSIE	18
6 EXTRA INFORMATIE	19



1 INLEIDING

In opdracht van Tom Wouters, ten behoeve van het bestemmingsplan Ammonslaantje 39a te Wassenaar is dit bezonningsonderzoek uitgevoerd door het in kaart brengen van de invloed van de bouwplannen.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan er normen van TNO. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de '**lichte**' norm.

Informatie TNO Normen

Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Echter kan de gemeente bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO heeft hiervoor normen ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een **lichte norm** en een **streng norm**. Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Denk hierbij aan bouwplannen voor een aan- of opbouw van een woning, waardoor er bij de burens meer schaduwvorming kan optreden, of in dit geval het veranderen van het bestemmingsplan en de daarbij horende gebouwvormen.

Lichte norm:

De lichte norm wordt door de meeste gemeenten gehanteerd, de eisen hieraan zijn;

- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Het is geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.
- Meetpunten 0,75 m boven de vloer, in het midden van de vensterbank of in het midden van het glas (is geen officiële eis, maar wordt over het algemeen gehanteerd).

Let op: Over het algemeen worden alleen de maanden februari en oktober getoetst. Dit komt omdat de zon op deze data op zijn laagst staat. Dit is leidend voor de normering.



BEZONNINGSSTUDIE

Methode

Deze bezonningsstudie wordt uitgevoerd met behulp van het 3D model computer programma Sketchup. De bouwmassa van de nieuwbouw, alsmede de directe omliggende bebouwing worden in 3D uitgetekend. De locatie is exact ingevoerd door middel van coördinaten beschikbaar uit google maps. Met onze software worden de schaduwen afkomstig van de nieuwe visueel gemaakt. Daarbij wordt de schaduwval van de huidige situatie vergeleken met de schaduwval na realisatie van de bouwplannen.



2 MEETPUNTEN

Om te beoordelen of het plan aan de 'lichte' TNO-norm voldoet, zijn de volgende data in beeld gebracht:

- 19 februari
- 21 oktober

Deze aangegeven data zal achtereenvolgens worden getoetst op de volgende tijdstippen:

- 08.00 uur
- 09.00 uur
- 10.00 uur
- 11.00 uur
- 12.00 uur
- 13.00 uur
- 14.00 uur
- 15.00 uur
- 16.00 uur
- 17.00 uur
- 18.00 uur

In geval van dat het al donker is, zal het tijdstip in hoofdstuk 3 'bezonningsstudie overzicht' niet worden weergegeven.

Naast de bovengenoemde data en tijdstippen waarvoor de bezonning gemodelleerd is, is er ook rekening gehouden met de geografische ligging en winter- (GMT+1) en zomertijd (GMT+2). Aanvullend wordt daarbij ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter. Binnen de TNO normen zijn hiervoor echter geen richtlijnen opgesteld.

Hierna zal middels een tabel een overzicht worden gemaakt van de varianten en of deze voldoen aan de eerder genoemde 'lichte' norm van TNO.



BEZONNINGSSTUDIE

Meetpunten 0,75 m boven de vloer, in het midden van de vensterbank of in het midden van het glas (is geen officiële eis, maar wordt over het algemeen gehanteerd).





BEZONNINGSTUDIE

3 BEZONNINGSTUDIE - OVERZICHT

19 februari (GMT + 1)

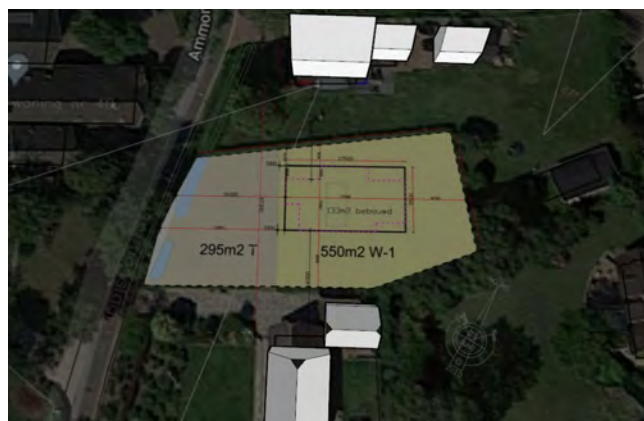
De tijdstippen zijn 08.00, 09.00u, 10.00u, 11.00u, 12.00u, 13.00, 14.00u, 15.00u, 16.00u en 17.00u.



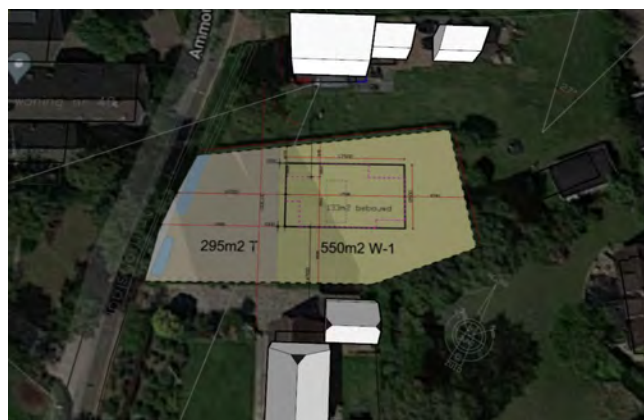
Nieuwe situatie

Oude situatie

08:00u.



09:00u.



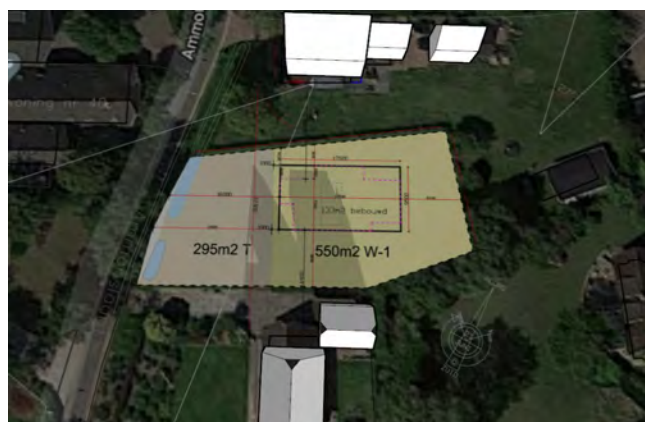


BEZONNINGSSTUDIE

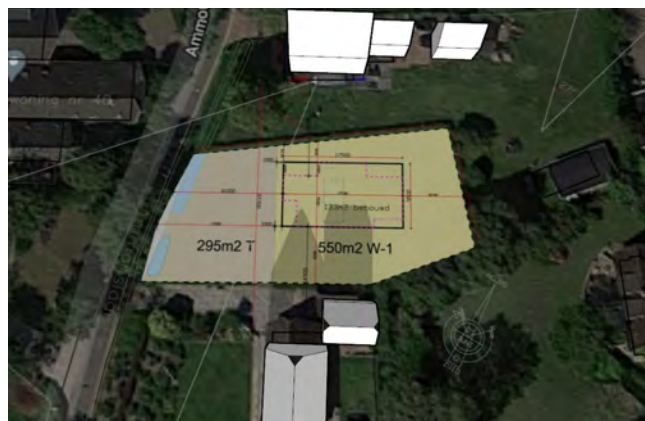
Nieuwe situatie

Oude situatie

10:00u.



11:00u.



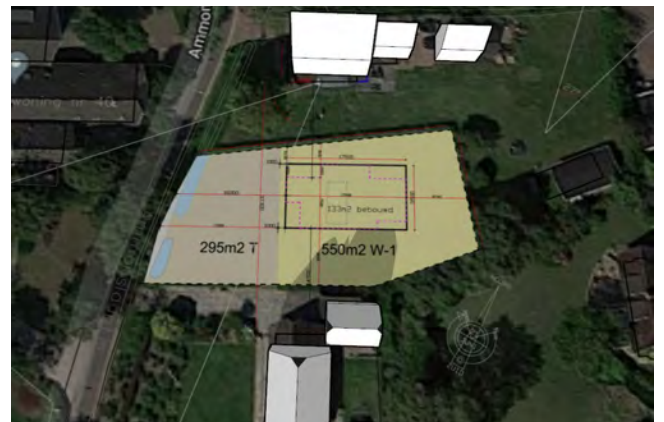


BEZONNINGSSTUDIE

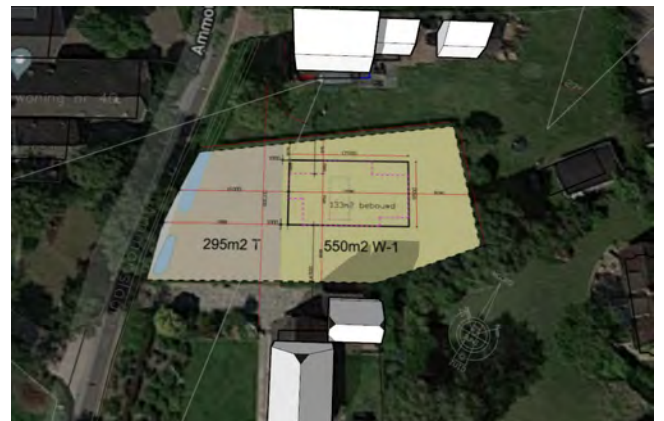
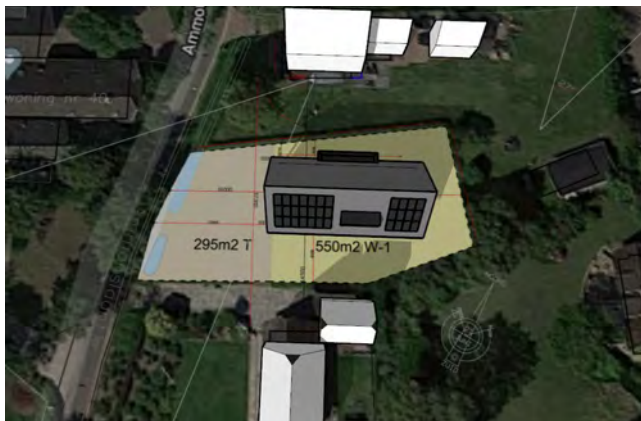
Nieuwe situatie

Oude situatie

12:00u.



13:00u.



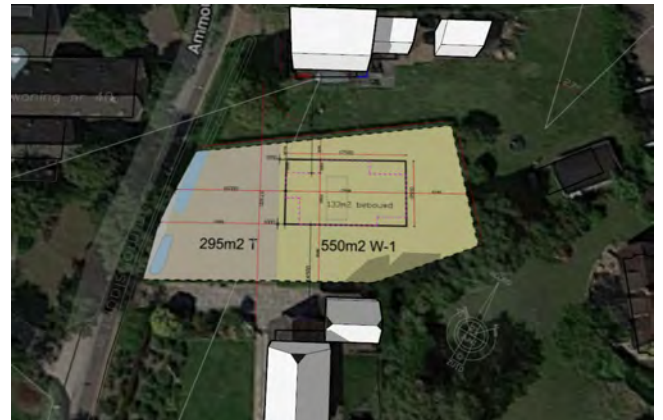
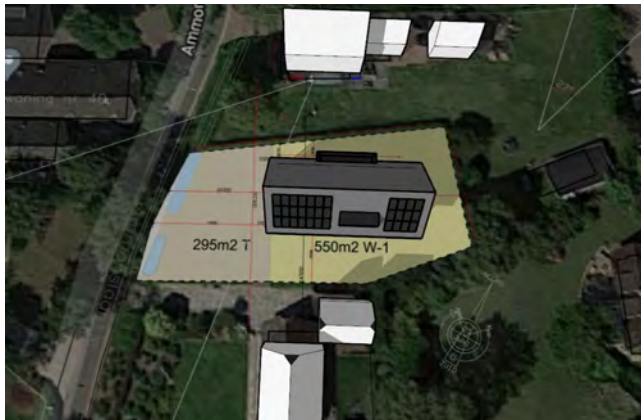


BEZONNINGSTUDIE

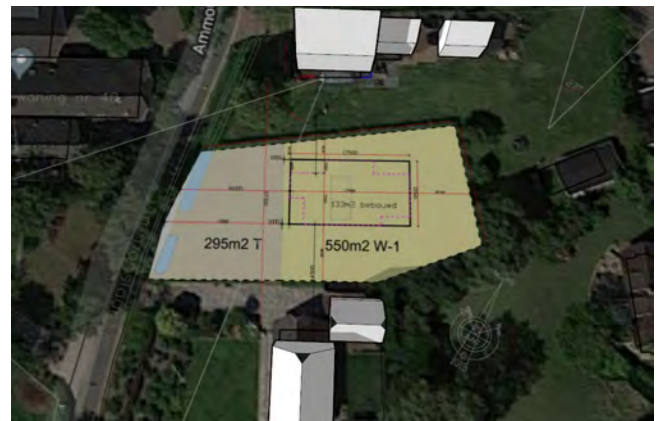
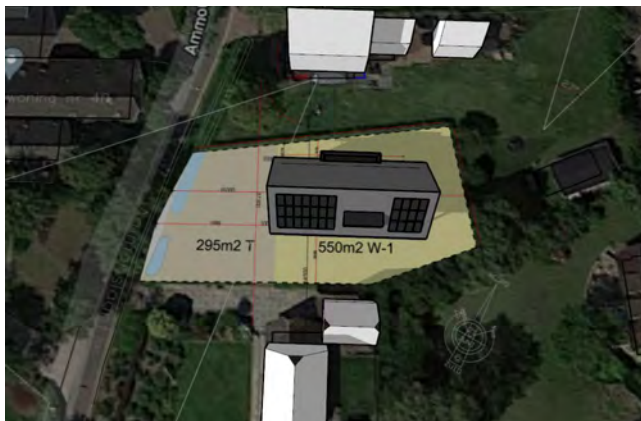
Nieuwe situatie

Oude situatie

14:00u.



15:00u.



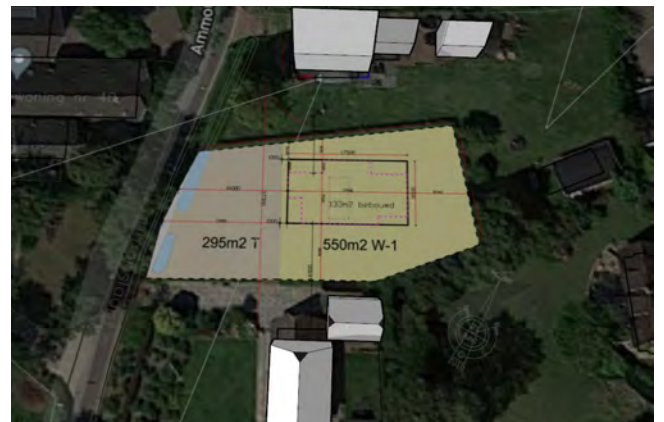
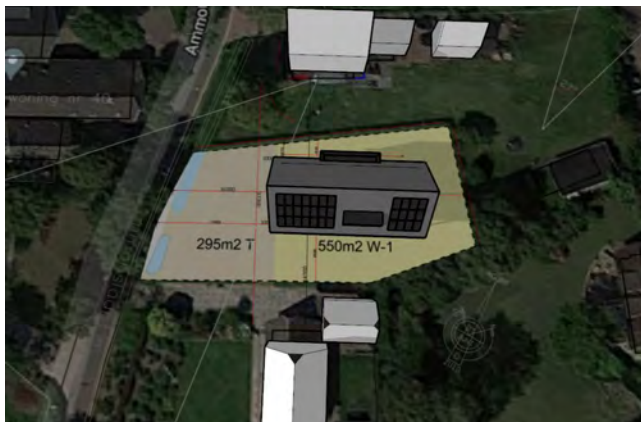


BEZONNINGSSTUDIE

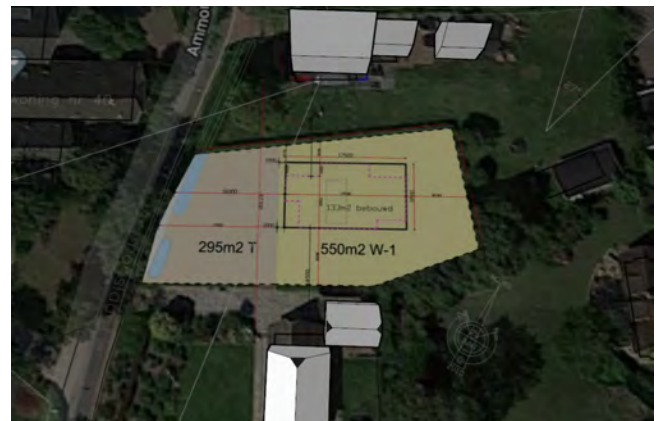
Nieuwe situatie

Oude situatie

16:00u.



17:00u.





BEZONNINGSTUDIE

21 oktober (GMT + 1)

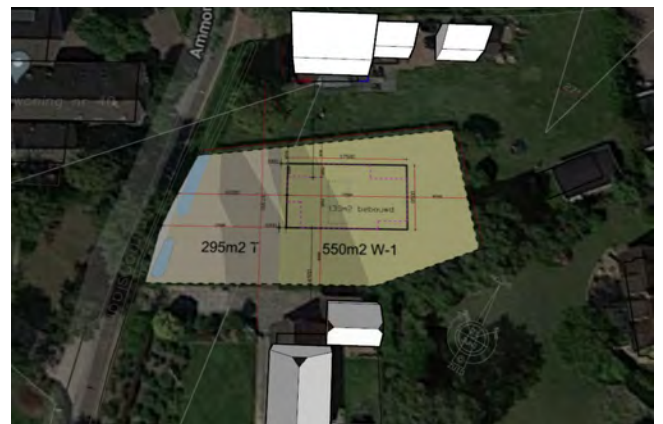
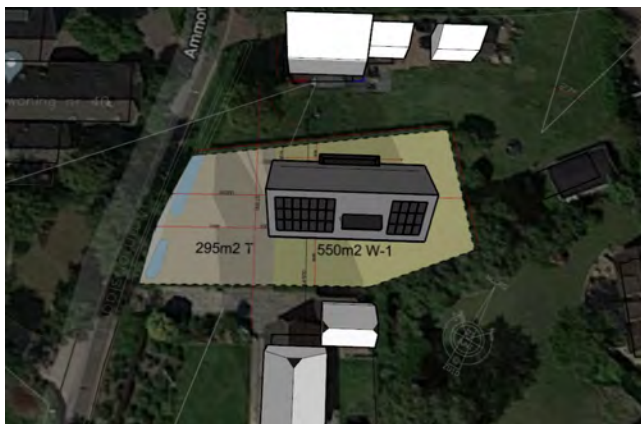
De tijdstippen zijn 09.00u, 10.00u, 11.00u, 12.00u, 13.00, 14.00u, 15.00u, 16.00u, 17.00u en 18.00u.



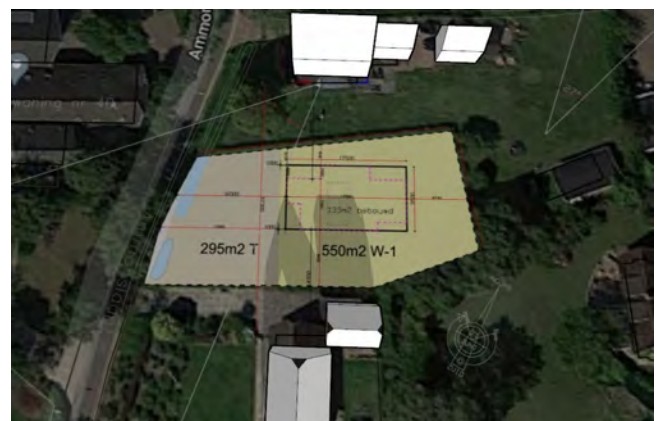
Nieuwe situatie

Oude situatie

09:00u.



10:00u.



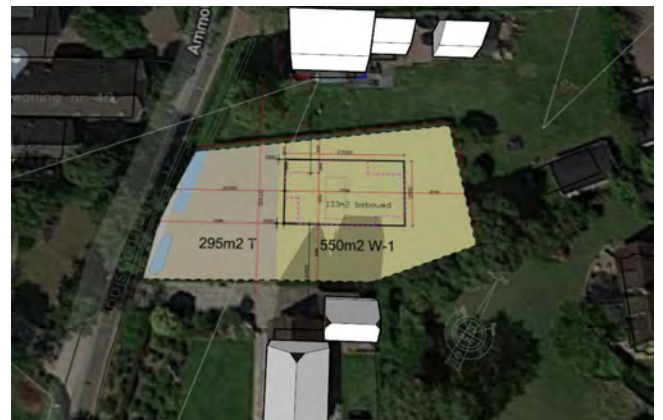


BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

Oude situatie

11:00u.



12:00u.



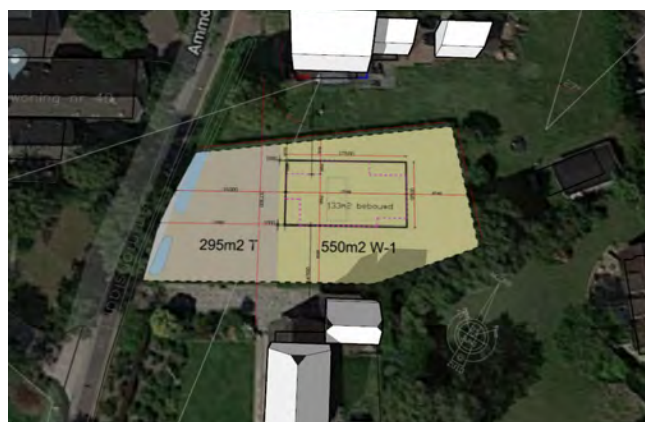
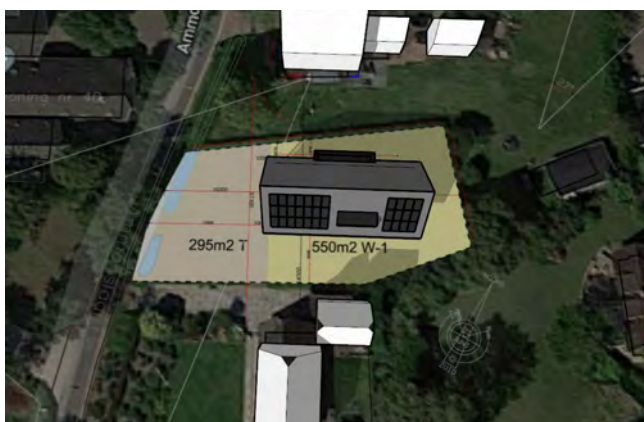


BEZONNINGSSTUDIE

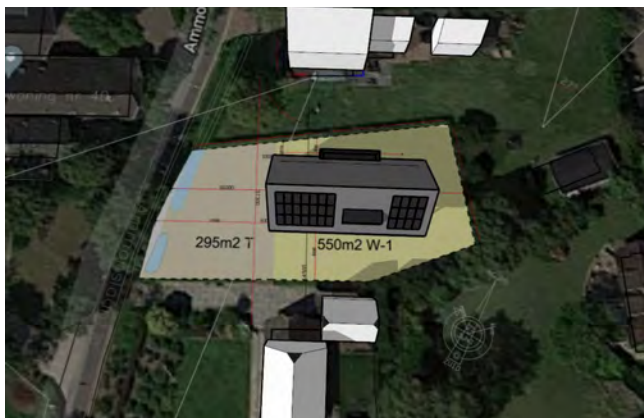
Nieuwe situatie

Oude situatie

13:00u.



14:00u.





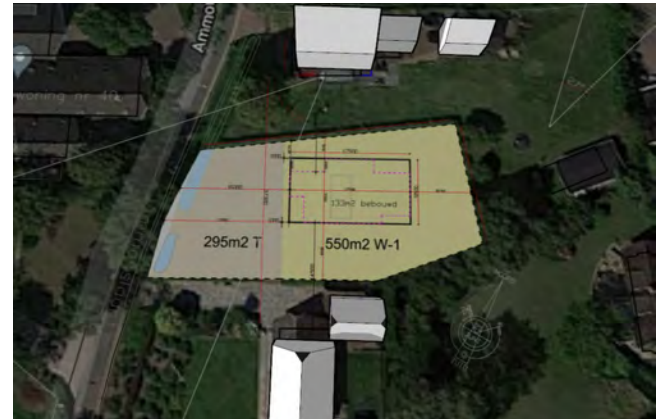
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

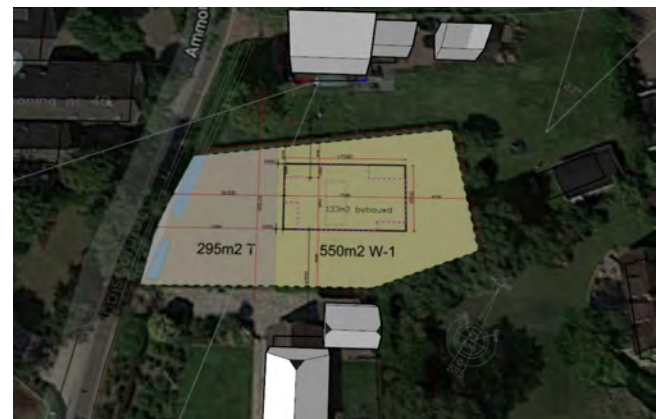
15:00u.



Oude situatie



16:00u.





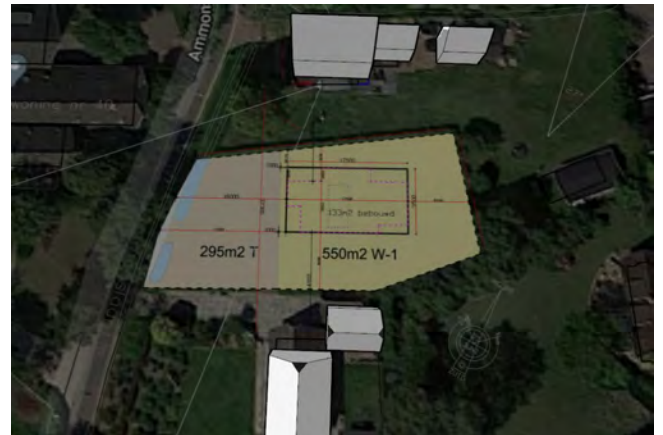
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

17:00u.



Oude situatie





BEZONNINGSSTUDIE

4 TOETSING LICHTE NORM TNO

Tabel 1: Toetsing Lichte Norm van TNO

Datum	Nieuwe situatie	Bestaande Situatie	Eisen
19/02	Voldoet	Voldoet	Minimaal 2 uur per dag bezonning.
21/10	Voldoet	Voldoet	Minimaal 2 uur per dag bezonning.

5 CONCLUSIE

De bouwplannen van Ammonslaantje 39a te Wassenaar **Voldoet** aan de lichte norm van TNO. Voor beide woningen is er minimaal 2 uur per dag bezonning aanwezig.



6 EXTRA INFORMATIE

Onderstaand vindt u de stand van de zon (in graden) geplot voor de zomer en wintertijd.

Wat heb ik aan de grafiek?

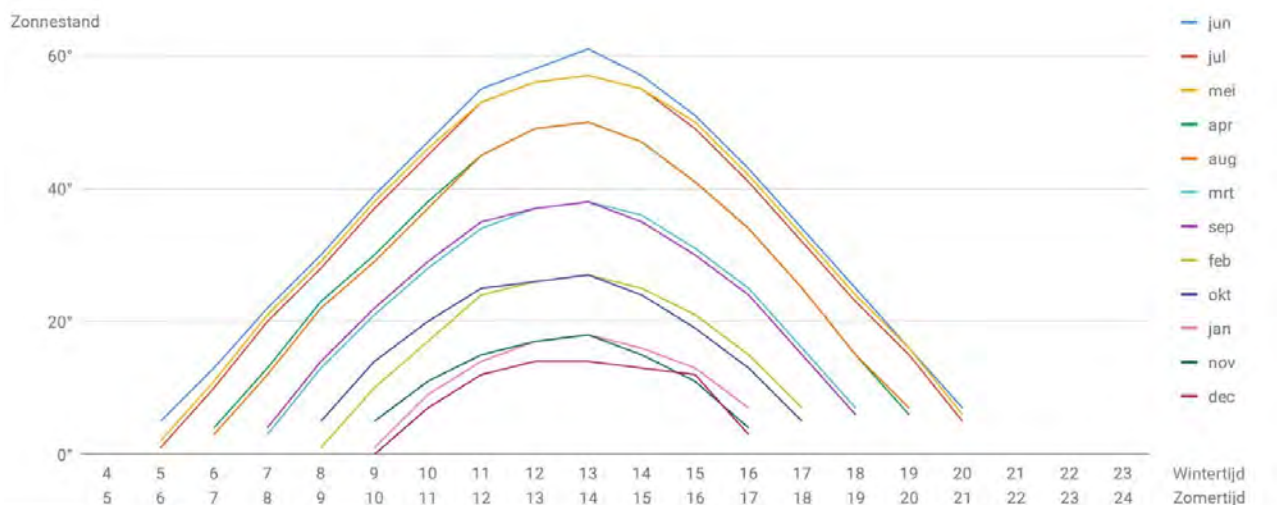
Deze grafiek geeft de verschillende standen van de zon weer.

De grafiek laat zien dat in de zomer de zon veel hoger staat dan in de winter. Dit verklaart waarom er in de winter meer schaduw valt dan in de zomer. Hoe lager de zon hoe meer schaduw. Hoe hoger de zon hoe minder schaduw.

Wat heeft dit voor invloed op de resultaten?

Voor de lichte norm van TNO zijn de toetsingsdatums: 19 februari en 21 oktober. In de grafiek kunt u zien dat deze maanden een lage zonnestand hebben.

In de maanden mrt, apr, mei, jun, jul, aug, sep zal er dus minder schaduw vallen t.o.v. toetsingsdatum.



HBA B.V.
www.handelbouwadvies.nl



BOUWBESLUITBEREKENINGEN



EPC BEREKENING



MPG BEREKENING



BENG BEREKENING



GPR GEBOUW BEREKENING



BEZONNINGSSTUDIE



WARMTEVERLIES



info@handelbouwadvies.nl



085 06 00 058

Risicoanalyse planschade

Ammonslaantje naast 39 te Wassenaar

Versie: definitief
Datum: 1 oktober 2020

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Opdracht en doel	1
1.2.	Overweging en uitgangspunten.....	1
1.3.	Verantwoording	2
2.	Projectlocatie	3
2.1.	Ligging en begrenzing projectlocatie	3
2.2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.2.1.	Projectlocatie	4
2.2.2.	Omgeving	4
3.	Planologische vergelijking.....	6
3.1.	Vigerende planologische regeling.....	6
3.2.	Nieuwe planologische regeling	8
3.3.	Afwijking van het bestemmingsplan: het potentieel planschade veroorzakend besluit	9
4.	Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime	10
4.1.	Potentieel planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	10
4.2.	Beperking uitzicht	11
4.3.	Beperking privacy	11
4.4.	Schaduwwerking.....	12
4.5.	Belemmering van de bedrijfsvoering.....	13
5.	Voorzienbaarheid	15
6.	Normaal maatschappelijk risico.....	16
6.1.	Ruimtelijke structuur	17
6.2.	Planologisch beleid	17
6.3.	Afstand van de locatie tot de onroerende zaak	17
6.4.	Aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.....	17
6.5.	Jurisprudentie	17
6.6.	Conclusie normaal maatschappelijk risico.....	18
7.	Conclusie.....	19

1. Inleiding

1.1. Opdracht en doel

In opdracht van initiatiefnemer dhr. T. Wouters is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van de nieuwbouw van een woning op het nog onbebouwde perceel Ammonslaantje naast 39 te Wassenaar.

De nieuwe bebouwing past niet binnen het geldende bestemmingsplan: er wordt een nieuwe woning gerealiseerd, waar het bestemmingsplan dat niet toelaat.

Voorliggend document bestaat uit een beschrijving en analyse van de vigerende planologische regeling, zijnde bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' en het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39'. Vervolgens wordt aan de hand van de beoordeelde ruimtelijke gevolgen, aangegeven of er voor objecten in de omgeving van het project planschade kan worden verwacht.

1.2. Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming toe een degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van in ieder geval 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' (vastgesteld op 10 juni 2013 door de gemeenteraad van Wassenaar) en het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39'.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de situatie zoals maximaal mogelijk zal zijn wanneer de nieuwe omgevingsvergunning conform genoemde aanvraag wordt verleend.

1.3. Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
2. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de transformatie en nieuwbouw van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het bevoegd gezag in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan het bevoegd gezag zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (Van Riezen & Partners) en initiatiefnemer (T. Wouters) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor het bevoegd gezag en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2. Projectlocatie

2.1. Ligging en begrenzing projectlocatie

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.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

2.2. Beschrijving bestaande situatie

2.2.1. Projectlocatie

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.



2.2.2. Omgeving

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: ondiepe 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. Het Ammonslaantje heeft een slingerende verloop waarbij het woonlint bestaat uit twee delen: een intensief woonlint (Ammonslaantje) en een extensief woonlint (Ammonslaantje 37a 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.

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.



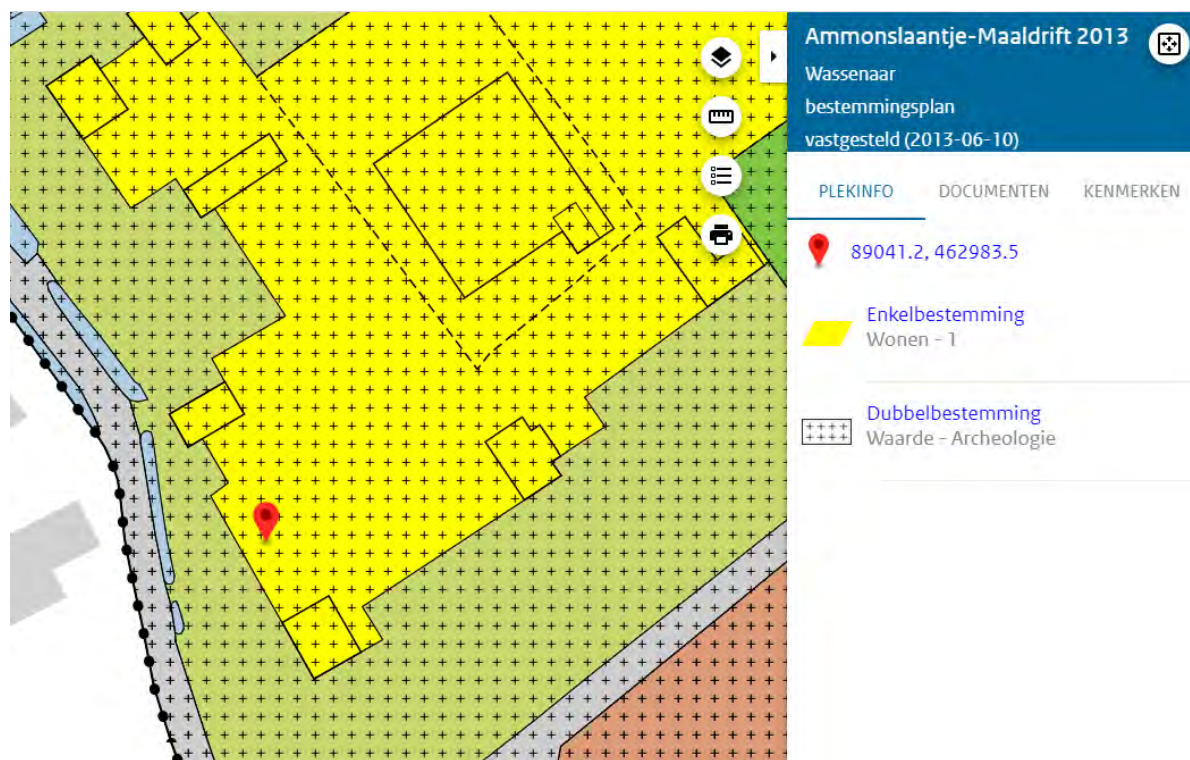
3. Planologische vergelijking

3.1. Vigerende planologische regeling

In dit hoofdstuk worden de voor de planschaderisicoanalyse relevante planologische regeling en beschreven.

Bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013'

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.

Bij iedere woning zijn buiten het bouwvlak maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met een gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen buiten het bouwvlak per woning van maximaal 30,00 m². De goot- en bouwhoogte van deze vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter bedragen. Deze bijgebouwen mogen in wezen overal op het perceel gerealiseerd worden.

Overige bouwwerken zijn – voor zover hier relevant – toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 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;

Aan de straatzijde is het perceel bestemd als 'Tuin', waarbinnen op grond van artikel 8 uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het betreft erfscheidingen en toegangshekken en overige bouwwerken. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,00 meter, behalve voor toegangshekken die 1,50 meter hoog mogen worden.

Paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'

Tevens geldt ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. Voor wat betreft de regeling voor archeologie is de regelingen voor archeologie uit het bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' komen te vervallen.

Op basis van dit paraplubestemmingsplan 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 heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Het bevoegd gezag kan afwijken van het genoemde bouwverbod indien 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.

Met dit paraplubestemmingsplan is beoogd te voldoen aan de wettelijke verplichting om, conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.6. lid 2a), bij bestemmingsplannen rekening te houden met de cultuurhistorische waarde. Aan het beschreven bouwverbod kan niet de verwachting worden ontleend dat gronden onbebouwd zullen blijven. Om die reden betrekken wij dit plan niet in de verdere beoordeling van het planschaderisico.

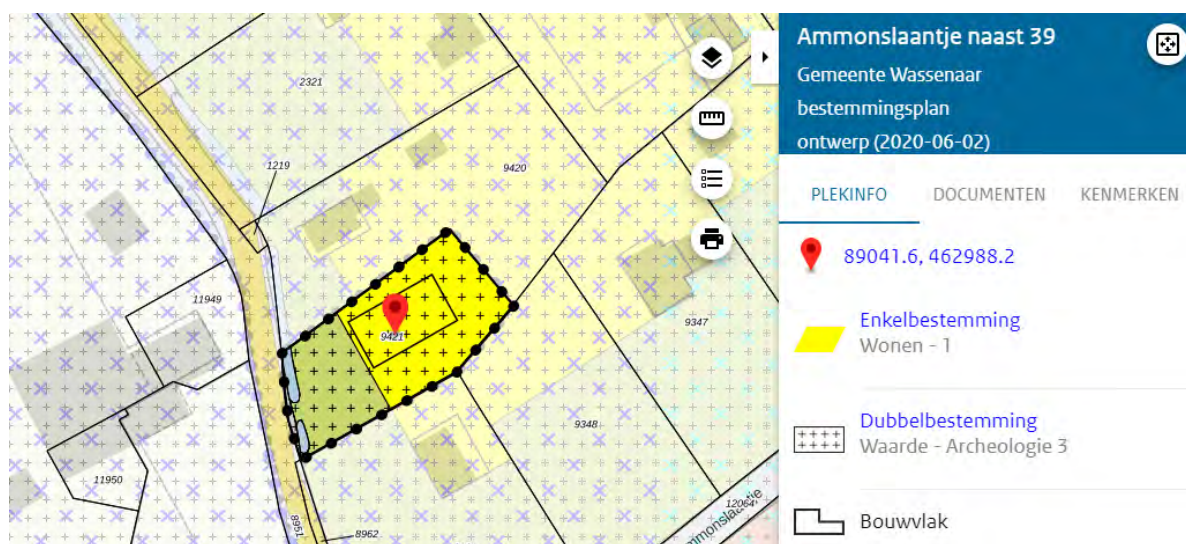
Vergunningvrij bouwen

Op grond van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2, lid 3 onder f, onderdeel 3° is op het grootste deel van het perceel binnen de woonbestemming een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk toegelaten met een maximum oppervlak van 130 m² en een maximum goot- en nokhoogte van 3 resp. 5 meter.

3.2. Nieuwe planologische regeling

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.

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



Het nieuwe 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'.

De omvang van het bouwvlak is 9,5 x 17,5 meter, met een oppervlak van 166 m². De maximum goot- en bouwhoogte binnen het nieuwe bouwvlak bedraagt resp. 3 en 8 meter. De regeling laat de realisatie van aan- en uitbouwen toe.

3.3. Afwijking van het bestemmingsplan: het potentieel planschade veroorzakend besluit

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. Deze nieuwe bouwmogelijkheid is het onderwerp van voorliggende risicoanalyse planschade.

Tevens moet er worden afgeweken van de bouwregels t.b.v. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Zoals al aangegeven is dat geen planregeling op grond waarvan bij afwijking planschade aangenomen kan worden.

4. Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime

4.1. Potentieel planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

De gronden waarop het nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft worden verworven van de eigenaar van het naastgelegen perceel Ammonslaantje 39. Met de verkopende partij is contractueel overeengekomen dat deze geen beroep op planschade zal doen. Bovendien is voor verkoper duidelijk wat de koper (initiatiefnemer) beoogd met de verwerving van de gronden zodat alleen al om die reden de verkoper niet in aanmerking zou kunnen komen voor een vergoeding van planschade. Verkoper heeft immers de vrije keuze af te zien van verkoop en daarmee eventuele planschade af te wenden.

Voor de overige omliggende woningen en (agrarisch) bedrijven geldt dat deze uitzicht hebben op het te bebouwen perceel, invloed kunnen ondervinden van nieuwe schaduw of belemmering van de bedrijfsvoering. Deze percelen worden in de risicoanalyse betrokken.

Alleen het naastliggende perceel Ammonslaantje 41 kan nieuwe schaduwhinder ondervinden, voor overige percelen is dat niet aan de orde.

Alleen het agrarische bedrijf Ammonslaantje 40 kan een belemmering van de bedrijfsvoering ondervinden, voor overige percelen is dat niet aan de orde.



4.2. Beperking uitzicht

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van de bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De woningen Ammonslaantje 41 en Maaldrift 3 kunnen worden beïnvloed door vermindering van uitzicht. Andere woningen staan achter andere bebouwing of zodanige begroeiing dat zicht op het te bebouwen perceel al beperkt wordt.

In alle gevallen is al geen sprake van vrij uitzicht, de woningen hebben al zicht op de bestaande bebouwing – die weliswaar op grotere afstand staat.

Op grond van het geldende recht kan vergunningvrij een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van 130 m² en een maximum nokhoogte van 5 meter, op kleinere afstand van de omliggende percelen en woningen dan het bouwvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Dit bijgebouw kan een langgerekte vorm langs de perceelgrens aannemen en onderscheidt zich daarmee niet wezenlijk van de nieuwbouw die op grond van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, behalve dat de nieuwe woning een 3 meter grotere bouwhoogte kan krijgen. De nieuwe woning is verder van de perceelgrens geprojecteerd, zodat de uitzichtverandering vanaf het perceel Ammonslaantje 41 door de 3 meter grotere bouwhoogte verminderd wordt.

Door de afstand tussen de nieuwbouw en Maaldrift 3 is de 3 meter grotere bouwhoogte ook voor dat perceel niet wezenlijk van invloed op het uitzicht.

Conclusie

Door de nieuwbouw verandert het uitzicht weliswaar, maar die verandering is dermate gering dat deze op de waarde van het omliggend onroerend goed niet van invloed is. Het risico op planschade ten aanzien van het aspect uitzicht is nihil.

4.3. Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling

De woningen Ammonslaantje 41 en Maaldrift 3, met direct zicht vanuit de woning of de tuin op het te bebouwen perceel, kunnen worden beïnvloed door vermindering van privacy door een toename van inblik in de tuin en de woning. Andere woningen staan achter andere bebouwing of begroeiing.

Er is al sprake van mogelijke inkijk vanaf het perceel, omdat het perceel toegankelijk is voor de huidige eigenaar en bestemd is als woonperceel. Het kan worden gebruikt als particuliere tuin. De omliggende bewoners kunnen zich daartegen beschermen door het plaatsen van ondoorzichtige erfscheidingen.

In de nieuwe situatie kan ook vanaf de verdiepingen van de nieuwe woning in de omliggende tuinen en woningen gekeken worden, waardoor over eventuele erfscheidingen heen gekeken kan worden.

De woning op het perceel Maaldrift 3 staat op circa 23 meter van de erfgrans, de nieuw te bouwen woning komt op circa 60 meter van de bestaande woning en ruim 30 meter vanaf de perceelgrens van Maaldrift 3. Van onaanvaardbare nieuwe inkijk is daarom geen sprake.

De afstand tussen de woning op het perceel Ammonslaantje 41 en de nieuw te bouwen woning bedraagt 13-14,9 meter. Dit deel van de tuin van Ammonslaantje 41 is gelegen op het zuiden en wordt gebruikt als zitje buiten. In de naar de nieuwbouw gekeerde gevel bevinden zich ramen van woon- en slaapvertrekken.

Op grond van het geldende recht kan vergunningvrij een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van 130 m² en een maximum nokhoogte van 5 meter, op kleinere afstand van de omliggende percelen en woningen dan het bouwvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Dit bijgebouw kan een langgerekte vorm langs de perceelgrens aannemen. Het bijgebouw onderscheidt zich van de beoogde nieuwe woning doordat het gebruik van het bijgebouw geen bewoning kan zijn. Niettemin is verblijf in het bijgebouw voor aan de woning ondergeschikt gebruik mogelijk, kan dat in twee bouwlagen plaatsvinden en kunnen in dat bijgebouw ramen worden geplaatst die gericht zijn op het perceel Ammonslaantje 41.

Conclusie

Van onaanvaardbare nieuwe inkijk op de tuin en in de woning Maaldrift 3 is geen sprake. Voor Ammonslaantje 41 geldt dat de mate waarin inkijk in de tuin en de woning – en daarmee vermindering van privacy – kan toenemen, met de kanttekening dat het reeds vergunningvrij toegelaten bijgebouw ook inkijk kan veroorzaken. Het risico op planschade ten aanzien van het aspect privacy is aanwezig, maar gering.

4.4. Schaduwwerking

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De woningen Ammonslaantje 41 en Maaldrift 3, die zijn gelegen ten noordwesten en noordoosten van de nieuwe woning, kunnen worden beïnvloed door vermindering van bezonning door een bouwplan dat door het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Ammonslaantje 40 staat direct ten westen van de nieuw te bouwen woning en kan alleen in de vroege ochtend in het

najaar, de winter en het voorjaar door nieuwe schaduw geraakt worden. De bebouwing wordt echter door grotendeels begroeiing afgeschermd. Andere woningen staan achter andere bebouwing of ook achter begroeiing.

Op grond van het geldende recht kan vergunningvrij een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van 130 m² en een maximum nokhoogte van 5 meter, op kleinere afstand van de omliggende percelen en woningen dan het bouwvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Dit bijgebouw kan een langgerekte vorm langs de perceelgrens aannemen en onderscheidt zich daarmee niet wezenlijk van de nieuwbouw die op grond van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, behalve dat de nieuwe woning een 3 meter grotere bouwhoogte kan krijgen. Het tweelaagse deel van de nieuwe woning is circa 5 tot 7 meter verder van de perceelgrens geprojecteerd, zodat de verandering van bezonning op het perceel Ammonslaantje 41 door de 3 meter grotere bouwhoogte mogelijk verminderd wordt. Bovendien is bepaald dat de goothoogte van de nieuwbouw niet hoger mag zijn dan 3 meter, net als het vergunningvrij toegelaten bijgebouw. Enig verschil zal niettemin optreden.

Door de afstand tussen de nieuwbouw en Maaldrift 3 is de 3 meter grotere bouwhoogte voor dat perceel niet wezenlijk van invloed op de bezonning. De woning op het perceel Maaldrift 3 staat op circa 23 meter van de erfgrans, de nieuw te bouwen woning komt op circa 60 meter van de bestaande woning en ruim 30 meter vanaf de perceelgrens van Maaldrift 3.

Conclusie

Van onaanvaardbare nieuwe schaduw op de tuin en in de woning Maaldrift 3 is geen sprake. Voor Ammonslaantje 41 geldt dat de mate waarin schaduw in de tuin en de woning kan toenemen, met de kanttekening dat het reeds vergunningvrij toegelaten bijgebouw ook schaduw kan veroorzaken.

Het risico op planschade ten aanzien van het aspect bezonning is aanwezig, maar gering.

4.5. Belemmering van de bedrijfsvoering

Indien nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd kan dat ertoe leiden dat bestaande bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangepast om de hinder voor de nieuwe gevoelige bestemmingen te beperken. In het geval van spoorwegen kan dat betrekking hebben op de geluidhinder, trillingen de mogelijkheden van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Ter plaatse van Ammonslaantje 40 bevindt zich een veehouderij. Op grond van artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) gelden aan te houden afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. De nieuwe woning wordt binnen de aan te houden afstand gerealiseerd en is daardoor in potentie beperkend voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. De nieuwbouw is echter niet dicht bij de veehouderij geprojecteerd dan de bestaande geurgevoelige objecten (woningen) op de percelen Ammonslaantje 39 en 41. Blijkens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn deze woningen al maatgevend voor

de bedrijfsvoering van de veehouderij en leidt de nieuwe woning niet tot nieuwe belemmeringen (zie uitspraak 201505351/1/R4 (27 januari 2016), rechtsoverweging 9 *“Gelet daarop en op de ligging van de woning op het perceel Midden 155 ten opzichte van de stal op het perceel 153a kan de veehouderij op dit moment niet uitbreiden in de richting van het perceel [locatie]. De inrichting op het perceel 153a wordt derhalve reeds in de bestaande situatie in zijn uitbreidingsmogelijkheden belemmerd door de woning op het perceel Midden 155. Het college heeft dit miskend en heeft ten onrechte vastgesteld dat er vanuit oogpunt van geur ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het toekennen van een woonbestemming aan het perceel [locatie].”*).

Conclusie

Door de nieuwbouw wordt de bedrijfsvoering van de veehouderij niet belemmerd. Het risico op planschade ten aanzien van dit aspect is nihil.

5. Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren.

In het geval van dit bouwplan pas sinds kort sprake van een concreet bouwvoornemen. Voorzienbaarheid kan daarom niet worden aangenomen.

6. Normaal maatschappelijk risico

Naast de vaste lijn in jurisprudentie omtrent voorzienbaarheid is enkele jaren geleden het criterium van ‘normaal maatschappelijk risico’ in de Wro geïntroduceerd. Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet op grond van vaste jurisprudentie worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Uit dit beoordelingskader volgt dat het college, naast beantwoording van de vraag of de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, bij de beoordeling evenzeer is gehouden te bezien of de schade die een normale maatschappelijke ontwikkeling tot gevolg heeft, voor de getroffen een onevenredig uitpakt.

Op grond van de jurisprudentie gaat het dus om:

- “normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen” lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en moment van realisering;
- ontwikkeling die passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- ontwikkeling die passen in het door de gemeente gevoerde planologische beleid;
- de afstand van de ontwikkeling tot de onroerende zaak,
- de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

6.1. Ruimtelijke structuur

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. Het plan is dan ook niet van invloed op de ruimtelijke structuur en de realisatie van de woning is passend.

6.2. Planologisch beleid

De realisatie van de nieuwe woning is weliswaar niet in strijd met het gemeentelijke beleid, maar het gemeentelijke en provinciale beleid doen evenmin concrete uitspraken op basis waarvan gesteld kan worden dat de bouw van de extra woning aan het Ammonslaantje ondersteund wordt door beleid. Uitsluitend het algemene rijks- en provinciebeleid dat binnen bestaand stedelijk gebied gestreefd moet worden naar vergroting van de woningvoorraad biedt een beleidsmatige basis voor het plan.

6.3. Afstand van de locatie tot de onroerende zaak

De nieuwe woning wordt op korte afstand van het naburige perceel Ammonslaantje 41 gerealiseerd. Gezien de context van een vrij landelijke omgeving is dat een verzwarende omstandigheid.

6.4. Aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel

In hoofdstuk 5 is geconstateerd dat van planologisch nadeel ten aanzien van enkele aspecten sprake is:

1. Vanuit Ammonslaantje 41 is enige vermindering van uitzicht aan de orde, omdat in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte 3 meter groter is dan wat vergunningvrij al kan worden gerealiseerd.
2. Op het perceel en de woning Ammonslaantje 41 is enige vermindering van bezonning aan de orde, omdat in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte 3 meter groter is dan wat vergunningvrij al kan worden gerealiseerd.

De hoogte van de bebouwing wordt vergroot van 5 naar 8 meter. Er wordt daardoor uitzicht en – gedurende het hele jaar – ochtendzon verminderd. Gezien de situering van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande tuin en woning is er 's middags geen sprake van nieuwe schaduw, vergeleken met het reeds vergunningvrij toegelaten bijgebouw. Een waardedaling van ten hoogste 5% is daarom niet uit te sluiten.

Er is dan ook aanleiding te veronderstellen dat de woning Ammonslaantje 41 een waardevermindering ondervindt dat het wettelijk vastgesteld normaal maatschappelijk risico (forfait van 2%) overstijgt.

6.5. Jurisprudentie

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, overweging 5.14, ECLI:NL:RVS:2016:2543), is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet

in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3851).

Ook indien de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag betekent dit op zichzelf nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling onder het normaal maatschappelijk risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Vergelijk de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2543).

Een korte afstand kan in de beoordeling van de hoogte van het normaal maatschappelijk risico een bijzondere omstandigheid zijn die rechtvaardigt om een uitzondering te maken op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4668) volgt dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte heeft bij de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel redelijk is.

6.6. Conclusie normaal maatschappelijk risico

Bebouwing van het perceel had de eigenaar van Ammonslaantje 41 niet op basis van concrete gemeentelijke voornemens kunnen voorzien. Niettemin past de nieuw bebouwing in de ruimtelijke structuur en ligt bebouwing van een ongebruikt perceel in dit deel van het land voor woningbouw in de lijn der verwachting.

De nieuwe woningbouw betreft een inbreiding binnen een woonlint die valt te beschouwen als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak behoort in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager.

De onderlinge afstand die door het nieuwe bestemmingsplan ontstaan is geen bijzondere omstandigheid, omdat op kortere afstand reeds een groot bijgebouw kan worden gerealiseerd. Op grond daarvan is er geen zwaarwegend argument om een uitzondering te maken op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

7. Conclusie

Uit het voorafgaande hoofdstuk is gebleken dat er enig negatief effect van het project op het perceel Ammonslaantje 41 is, zodat het risico op planschade gering is. De waardedaling zal met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet groter zijn dan 5%, maar minder dan dat.

Vanwege het 'normaal maatschappelijk risico' is het te verwachten dat een eventueel door de eigenaar van Ammonslaantje 41 planschadeclaim niet gehonoreerd behoeft te worden. Voor een waardedaling tot 5% is verdedigbaar dat deze schade voor rekening van de eigenaar van Ammonslaantje 41 dient te blijven.

Indien de gemeente of de planschadecommissie het normaal maatschappelijk risico geringer acht dan in dit advies ingeschat, dan zal dat nog steeds een groter percentage dan het wettelijk forfait van 2% zijn. De eventueel vergoeden planschade bedraagt dan ten hoogste 1% of 2% van de waarde van het onroerend goed Ammonslaantje 41.

10750m²

3100m²

winkel 40A

woning nr 40

38a

38 Won

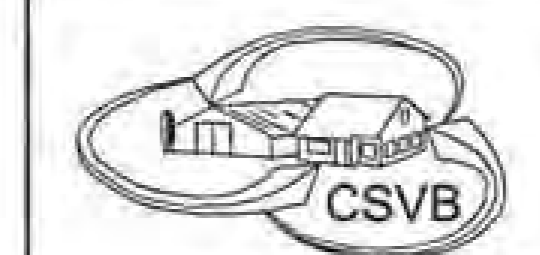
295m² T

550m² W-1

133m² bebouwd

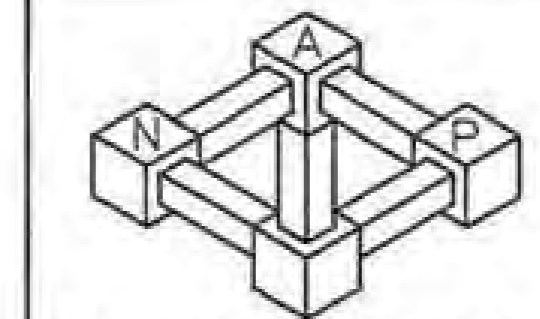
COMMISSIE W.C.E. WASSENAAR	
Loket nr.	Commissie
Akk. N.Akk.	Akk. N.Akk.
d.d. 02 OKT 2010	
Parasif:	K. Trilafaj

B
INGENOMEN
27 SEP 2010
S



**Collette, Snoek
Vastgoed &
Bedrijfsontwikkeling**

Postbus 257
3440 AG Wierden
tel. : 0348-46060
fax : 0348-46015



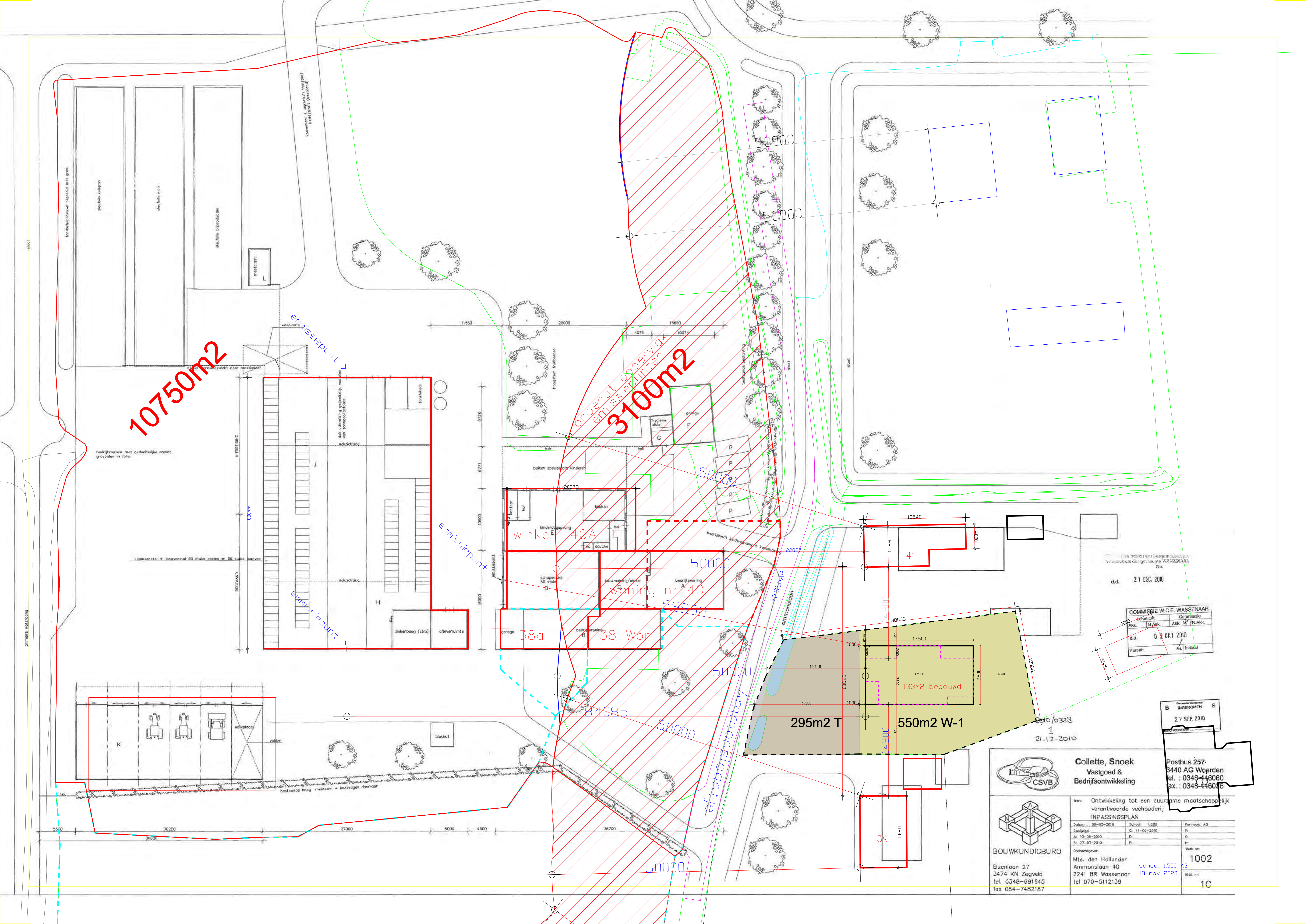
Werk: Ontwikkeling tot een duurzame maatschappelijk verantwoorde veehouderij
INPASSINGSPLAN

BOUWKUNDIGBURO
Elzenlaan 27
3474 KN Zegveld
tel. 0348-691845
fax 084-7482187

Mts. den Hollander
Ammonsland 40
2241 BR Wassenaar
tel 070-5112139

Werk nr: **1002**
blad nr: **1C**

schaal 1:500 A3
18 nov 2020



Bijlage 4 Overzicht van wijzigingen

Overzicht van ondergeschikte/redactionele wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve van bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' gemeente Wassenaar

Naar aanleiding van de zienswijzen:

1. Het aspect stikstof is nader onderbouwd. Als bijlage 1 en 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase toegevoegd.

2. In paragraaf 4.4 van de toelichting is naar aanleiding van aanvullend onderzoek naar de afstanden van de veehouderij tot het nieuwe bouwvlak het volgende aangepast:

Van: 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 wegas 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.

Naar: Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Er wordt aan deze afstand voldaan. In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.

3. De toetsing aan het IRV in paragraaf 3.4.2. van de toelichting is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ambtshalve:

1. Het begrip 'verbeelding' is ter verduidelijking opgenomen in de begrippenlijst (Hoofdstuk 1, Artikel 1 Begrippen);
2. Artikel 13 'Algemene procedureregels' is uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze regels volgen uit de Algemene wet bestuursrecht.3. De 'Nota van beantwoording zienswijzen' is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.
4. In paragraaf 4.2.2 Cultuurhistorie van de toelichting is in de 2^e alinea toegevoegd: Het initiatiefplan heeft nauwelijks tot geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden; het patroon van het landschap, de wegenstructuur, omliggende bebouwing en monumenten, onderscheid tussen oost- en westzijde van het Ammonslaantje, etc. blijven in het initiatiefplan gehandhaafd. Er is daarmee geen sprake van onevenredige aantasting van het lint.
5. Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie Fysieke Leefomgeving 11 januari 2021 is conform toezegging van de portefeuillehouder a. de bouwhoogte gemaximaliseerd tot 8 meter door de algemene afwijkingsbevoegdheid uit artikel 12 sub a van de regels uit het bestemmingsplan te verwijderen en b. de oppervlakte van het bouwvlak van 166 m² teruggebracht en gemaximaliseerd tot 121 m².



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.BPAMMONSLNNST36-VG01 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) nutsvoorzieningen 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 verbeelding

de digitale kaart bij het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden de bestemmingen en het bouwvlak aangegeven.

1.34 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).

1.35 voorgevelbouwrens

dat gedeelte van de bouwrens 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.

1.36 woning

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

1.37 zijgevel

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

1.38 zijgevelbouwrens

Dat gedeelte van de bouwrens 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 hoofdgebouw 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 aangelegd;
 - 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 wordt 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 blijkens 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 blijkens 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 ruitpaden;
- 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 terzakelegging 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. Breder 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 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;
- b. het oprichten van andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- c. geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. 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;
- e. 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;
- f. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit krachtens de bestemmingsbepalingen niet bij recht is toegestaan;
- g. de bouw van bergbezinkbassins met een inhoud van niet meer dan 1000 m³;
- h. het realiseren van een kap onder een hoek van niet meer dan 60°;
- i. 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 indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

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



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



Enkelbestemmingen

- T Tuin
- V Verkeer
- WA Water
- W-1 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

- WR-A-3 Waarde - Archeologie 3
- WR-L Waarde - Landschap

Bouwvlakken

- bouwvlak

GEMEENTE WASSENAAR

Ammonslaantje naast 39

bestemmingsplan



project	20191755	vastgesteld	26-01-2021
formaat	A3	ontwerp	02-06-2020
schaal	1:1000	voorontwerp	25-02-2020
kaart	1/1	concept	17-12-2019
getekend	K. Heijmeriks		
idn	NL.IMRO.0629.BPAMMONSLNNT36-VG01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**