

bestemmingsplan
Laan van Pluymestein 11 en
Het Kerkehout 64 Wassenaar
Gemeente Wassenaar
TOELICHTING

stedenbouw
+
ruimtelijke
+
ordening
management

stedenbouw
+
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+
ruimtelijke
+
ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-ON01

Datum: 28 juni 2022

Kenmerk Buro SRO: SR210057

Opdrachtgever: Melkveebedrijf Alkemade Wassenaar

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
3 Beleid	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodem	24
4.3 Geluid	26
4.4 Milieuzonering	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Ecologie	31
4.8 Waterhuishouding	33
4.9 Cultureel erfgoed	35
4.10 Verkeer en parkeren	38
4.11 Duurzaamheid	39
5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Toelichting	41
5.3 Verbeelding	41
5.4 Planregels	41
5.5 Wijze van bestemmen	42
6 Economische uitvoerbaarheid	44
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1 Algemeen	45
7.2 Participatie	45
7.3 Vooroverleg	45
7.4 Zienswijzen	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de beide percelen Het Kerkehout 64 en Laan van Pluymestein 11 een vrijstaande woning toe te voegen. Hierbij worden de vervallen kassen op de Laan van Pluymestein 11 en de agrarische bedrijfsbebouwing op Kerkehout 64 verwijderd. Tevens wordt de bestaande boerderijwoning op het perceel van Het Kerkehout 64 gerenoveerd.

Er is voor dit initiatief in april 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Wassenaar, waarna op verzoek van de gemeente nog de notitie 'Afweging bouwmogelijkheden' is opgesteld (d.d. 9 mei 2019). Op 2 februari 2021 volgde de reactie van de gemeente Wassenaar op het principeverzoek van april 2019. Daarbij is aangegeven dat de Raadscommissie Ruimte en Economie op 4 november 2019 heeft uitgesproken in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een plan voor twee woningen, waarbij één woning wordt gerealiseerd op het perceel Laan van Pluymestein 11 en één woning op het perceel Het Kerkehout 64. Vervolgens is er geruime tijd gediscussieerd over de positionering van de nieuwe woning op het perceel Het Kerkehout 64, met name vanuit de cultuurhistorische situatie. Inmiddels is er overeenstemming over het voorstel van Hegeman Bouwteam ('Erfinrichtingsplan Laan van Pluymestein, Het Kerkehout', d.d. 21 juni 2022). Tevens is hiervoor een nieuwe Nota van uitgangspunten vastgesteld en is het initiatief veelvuldig (ambtelijk en bestuurlijk) besproken.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Derhalve is hiervoor een nieuw bestemmingsplan vereist. Hiertoe dient het voorliggende bestemmingsplan dat als doel heeft een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader te bieden dat de realisatie van onderhavig initiatief op de twee deelgebieden mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

De twee deelgebieden bevinden zich nabij de wijk Kerkehout en landgoed Oud Clingendael in de gemeente Wassenaar. Het perceel van Het Kerkehout 64 is bekend onder de kadastrale gemeente Wassenaar, sectie D en perceelnummers 3092 en 2563. Het perceel gelegen aan de Laan van Pluymestein 11 is bekend onder de kadastrale gemeente Wassenaar, sectie D en perceelnummer 2104. Onderstaande afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De onderstaande kaart toont de globale begrenzing van het plangebied: met 1 is het deelgebied Het Kerkehout 64 aangegeven en met 2 het deelgebied Laan van Pluymestein 11.

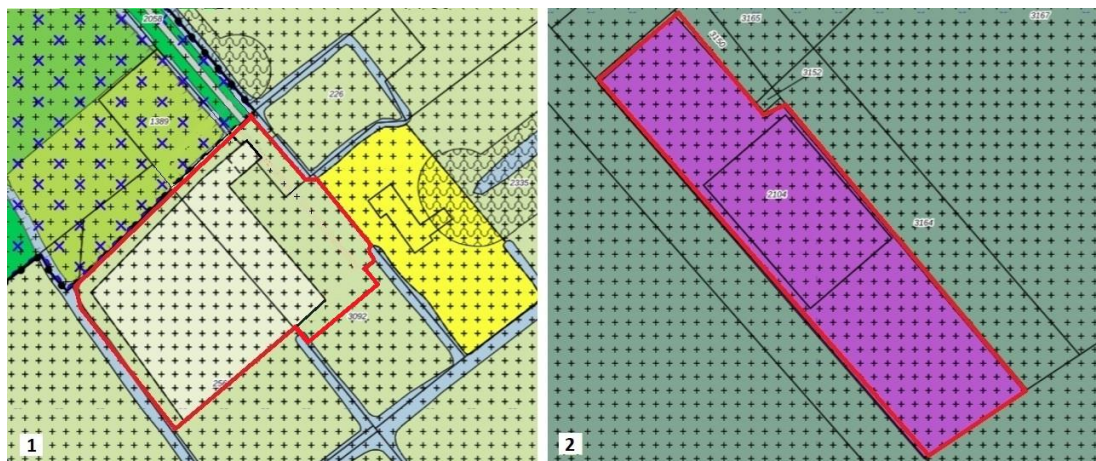


Globale begrenzing plangebied, rood omcirkeld (bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' dat is vastgesteld door de gemeente Wassenaar op 6 april 2015. Ook valt een deel bij Het Kerkehout 64 binnen het bestemmingsplan 'Kerkehout 2010', dat is vastgesteld door de gemeente Wassenaar op 11 april 2011. Tevens geldt het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie', vastgesteld door de gemeente Wassenaar op 12 april 2018.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede geldend bestemmingsplannen, globale begrenzing plangebied: rode omkadering (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Deelgebied 1. Het Kerkehout 64

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijke Gebied 2015' hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfscentrum', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfscentrum - bouwstede', bedoeld voor (rond)veehouderijbedrijven. Verder is een 'bedrijfswoning' aangeduid. De ontsluiting van het aangrenzende perceel Het Kerkehout 103 verloopt via de agrarische bestemming.

Een deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kerkehout 2010'. Hier geldt grotendeels de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'. Verder zijn hierin water-, groen- en verkeersbestemmingen opgenomen, conform de bestaande situatie.

Deelgebied 2. Laan van Pluymestein 11

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijke Gebied 2015' hebben de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijf - Hoveniersbedrijf'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak van ca. 950 m² ter plaatse van de bestaande kassen.

Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar

Een deel van het deelgebied Kerkehout 64 is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden. In het kader van dit parapluplan en het daarin opgenomen 'TasT projecten voor tastbaar erfgoed voor gemeente Wassenaar 2012/2013' is de waardering van de cultuurhistorische waarde van het pand Kerkehout 64 zeer hoog. Het pand is vanwege de cultuurhistorische, architectuurhistorische en ensemblewaarde van algemeen belang voor de gemeente Wassenaar.

Deze regeling vormt een aanvulling op de regeling uit het onderliggende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', waarin sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze blijft van kracht op de locatie aan de Laan van Pluymestein 11 en op delen van de locatie Het Kerkehout 64.

De gronden van Het Kerkehout 64 hebben ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is nodig indien sprake is van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m² waarbij de bodemingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld. De gronden van het deelgebied Laan van Pluymestein hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt op beide percelen bebouwing en bouwwerken gesloopt. Vervolgens worden op beide percelen een woning toegevoegd en wordt een bestaande woning aangewend als burgerwoning. Dit past niet binnen de mogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving is te vinden in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Hieronder zullen de twee deelgebieden apart beschreven worden.

Deelgebied 1. Het Kerkehout 64

Op het perceel aan Het Kerkehout staat een (voormalige) melkveebedrijf. Het bedrijf bestaat uit een hoofdgebouw met een bedrijfswoning en uit een viertal agrarische opstallen. Het hoofdgebouw met de bedrijfswoning is in 1917 na een brand hersteld conform de tekeningen uit 1909. Het vormt een afsplitsing van de Kerkewoning op nummer 103 en wordt ook wel de 'Nieuwe Kerkewoning' genoemd. Daarachter is een vrijstaande werktuigenloods aanwezig. In de jaren 70 een melkveestal gerealiseerd. Tegen deze stal is een schuur aanwezig die zich thans in een vervallen toestand zonder dak bevindt. Aan de andere zijde van de melkveestal is een stal uit 1992 aanwezig die inmiddels ook in vervallen toestand en zonder dak is. Aansluitend was nog een kweekkas aanwezig, maar deze is inmiddels goeddeels ontmanteld.



Bestaande situatie op Het Kerkehout 64 (Bron: Blom Ecologie, februari 2020)



Aanzicht van Het Kerkehout 64 (Bron: Hegeman Bouwteam, november 2021)

Het bedrijf wordt ontsloten via Het Kerkehout, waarvan het laatste deel een eigen weg betreft. Die eigen weg wordt overigens mede gebruikt door wandelaars en mensen die hun hond uitlaten en die weg is ook ter ontsluiting van het perceel Het Kerkehout 103.

Ten oosten van Het Kerkehout 64 is de woonboerderij 'De Kerkewoning' (Het Kerkehout 103) aanwezig, een Rijksmonument uit de 17e eeuw. Direct ten noordoosten van het agrarische bedrijf bevindt zich 'Tuinpark het Kerkehout', een kleinschalig volkstuintencomplex van de Wassenaarse Volkstuinvereniging. Tussen deze volkstuinten en de weg Het Kerkehout bevindt zich een grasland dat eigendom is van initiatiefnemer. Ten noorden is het sportcomplex van S.V. Wassenaar gevestigd, aan de rand van de woonwijk Kerkehout.

Deelgebied 2. Laan van Pluymestein 11

Op het perceel aan de Laan van Pluymestein 11 bevond zich een hoveniersbedrijf/handelskwekerij. Het perceel bestaat voor een deel uit kassen. Echter is het hoveniersbedrijf al 15 jaar niet meer actief waardoor de kassen in zeer slechte staat zijn geraakt. Hierdoor maakt het perceel een zeer vervallen en verwilderde indruk. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3.000 m², waarop kassen met oppervlak van zo'n 950 m² aanwezig zijn.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Bestaande situatie Laan van Pluymestein 11 (Bron: Hegeman Bouwteam, november 2021)



Impressie plangebied Laan van Pluymestein 11 (bron: initiatiefnemer)

Op het eerste stuk vanaf de Rijksstraatweg na, vormt de Laan van Pluymestein een eigen weg van initiatiefnemer. De weg geeft toegang tot het onderhavige perceel en het verderop gelegen agrarische bedrijf Laan van Pluymestein 36 en enkele woningen. Ten oosten van het perceel bevindt zich de historische buitenplaats Oud Clingendaal. De parkaanleg van deze buitenplaats vormt een Rijksmonument. In het park is nog een kwekerij aanwezig en er zijn enkele monumentale panden aanwezig, waaronder Villa Sijthoff (waarin nu Zorggroep Vandaegh is gehuisvest).

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op beide percelen de bestaande agrarische bebouwing en bouwwerken te slopen om er vervolgens per perceel één nieuwe woning bij te bouwen. Hiervoor is een Erfinrichtingsplan opgesteld (Hegeman Bouwteam, d.d. 21 juni 2022); zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1. Hieronder worden per deelgebied de ontwikkelingen besproken.

Deelgebied 1. Het Kerkehout 64

Het voorstel is om 1.650 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan Het Kerkehout te slopen. Onderstaande afbeelding toont de te slopen stallen en schuren.



De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing (bron: Buro SRO/google.maps)

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van een nieuwe woning en de renovatie van de oude woonboerderij. De nieuw te bouwen woning zal ten zuiden van het bestaande woongebouw worden gerealiseerd. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap, wat aansluit bij de omliggende bebouwing en wordt zo gebouwd dat deze past bij de stijl van de omliggende woningen. Hierbij wordt voor de nieuwe woning uitgegaan van een inhoudsmaat van 1.000 m³, wat met name verband houdt met de maat van de omliggende woningen (Het Kerkehout 64 en 103).

De nieuwe woning is georiënteerd op de 'Nieuwe Kerkewoning' en wordt ook met de entree en de formele gevel naar die woning gericht. Dit wordt ook als zodanig in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd, middels de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding.

Er worden tevens bijgebouwen voorgesteld, die uitgevoerd zullen worden in de typologie van een wagenshuur. Om te voorkomen dat er meerdere bijgebouwen verspreid over het perceel gebouwd worden, wordt geregeld dat één bijgebouw per woning gerealiseerd mag worden t.b.v. berging, fietsenberging en garage. De maximale grootte van dit bijgebouw is begrensd op 48 m² per woning. Bovendien worden deze bijgebouwen op enige afstand (minimaal zo'n 4 meter) tot de hoofdgebouwen gerealiseerd, zoals aangegeven op het Erfinrichtingsplan.

De ontwikkeling ziet ook toe op een landschappelijke verbetering. In het Erfinrichtingsplan zijn hiervoor voorstellen gedaan. Het zuidwestelijke perceelsgedeelte krijgt opnieuw een agrarische bestemming en zal groen en open worden ingericht, passend bij het open agrarische landschap. De oorspronkelijke kavelstructuur wordt hersteld en zal een natuurlijke begrenzing vormen tussen de woningen en deze agrarische gronden. Met name door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zal er aanzienlijke verbetering zijn in het groene en open landschap.

De ontsluiting zal ook in de toekomstige situatie verlopen via Het Kerkehout. De parkeergelegenheid zal plaatsvinden op eigen terrein.

Onderstaande afbeelding toont een situatietekening van de beoogde ontwikkeling.



Voorstel erfinrichting Het Kerkehout 64 (bron: Hegeman Bouwteam, 21 juni 2022)

Deelgebied 2. Laan van Pluymestein 11

Met de beoogde ontwikkeling worden op het perceel aan de Laan van Pluymestein 11 eerst de bestaande kassen gesloopt. De kassen hebben een oppervlakte van 950 m². Onderstaande afbeelding toont de te slopen bebouwing.



De te slopen kassen (bron: Buro SRO/google.maps)

Met de sloop van de kassen komt er veel ruimte vrij op het plangebied. Beoogd wordt om op de locatie van de kassen één nieuwe woning te realiseren. Deze woning zal bestaan uit één bouwlaag met een samengestelde kap. Hierbij is afgesproken dat voor de nieuwe woning uitgegaan wordt van een inhoudsmaat van 650 m³. De goot- en bouwhoogten bedragen hierbij maximaal resp. 3 en 9 meter. Er wordt tevens één bijgebouw voorgesteld. Deze wordt uitgevoerd in de typologie van een wagenschuur en tot een maximum oppervlakte van 48 m².

De woning zal zorgvuldig worden ontworpen, met een rijke detaillering en met veel aandacht voor duurzaamheid. Op deze wijze levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kwaliteiten van landgoed Oud Clingendaal.

De bestemming 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf' komt volledig te vervallen. Het centrale deel van het perceel aan de Laan van Plumestein 11 krijgt de bestemming 'Wonen - 1'. Hier is ruimte voor het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken. De parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd op eigen terrein, waar genoeg ruimte voor is.

De beide uiteinden van het onderhavige perceel worden in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Natuur'. Hier ligt het accent op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden. In het Erfinrichtingsplan zijn hiervoor suggesties gedaan.

Onderstaande afbeelding toont een situatietekening van de beoogde ontwikkeling.



Voorstel erfinrichting Laan van Plumestein 11 (bron: Hegeman Bouwteam, 21 juni 2022)

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied aan de Laan van Pluymestein is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt een beschermingsregime om significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het plangebied te voorkomen en om te voorkomen dat het Natuurnetwerk Nederland niet in oppervlakte afneemt. Ten behoeve van het Natuurnetwerk Nederland is een onderzoek uitgevoerd. Dit is verder te lezen in toelichting paragraaf 4.7. De beoogde ontwikkeling zal het Natuurnetwerk Nederland niet aantasten.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt verder niet aan één van de andere nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 en 3 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Met de beoogde ontwikkeling worden twee woningen gebouwd. Bij het mogelijk maken van 2 extra woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt de agrarische bebouwing en de kassen gesloopt waardoor een afname zal zijn van bebouwing in de plangebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling niet ladderplichtig.

Gezien het voorgaande wordt er geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 7 augustus 2021. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;

- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet direct van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. Het plangebied is gelegen in het kustcomplex. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten. Navolgend wordt ingegaan op de relevante kaartlagen hiervan.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in het kustcomplex. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Bij de beoogde ontwikkeling zal zorg dragen voor behoud en herkenbaar houden van het kustcomplex waar nodig. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het kustlandschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in het landgoederenlandschap. Herkenbaar en afwisselend patroon van historische buitenplaatsen en landgoederen, volgroeide bossen en open ruimtes met nog deels een agrarische functie. Hier is de landschapsgradiënt van duin naar veen nog herkenbaar terug te vinden. Deze gebieden hebben een hoge recreatieve en cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan het landgoederenlandschap; het levert veeleer een positieve bijdrage aan het landgoederenlandschap doordat (vervallen) bebouwing wordt verwijderd.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden'. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Met de beoogde ontwikkeling zal er weinig veranderen. Beide deelgebieden zijn al deels bebouwd. De ontwikkeling zal een kleine verandering betekenen voor de stads- en dorpsranden en daaraan juist een positieve impuls geven.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Horst, Duin en Weide'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante aspecten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Kwaliteit in dorpsgebied

Het plangebied is gelegen in de villawijken van Wassenaar. Met name Wassenaar ontwikkelde zich vanaf het begin van de 20e eeuw tot een villadorp voor rijke Hagenaars en Rotterdamse industriëlen. Door de aanwezige buitenplaatsen en landgoederen vestigden zich ook andere welgestelden in de regio. Deze villawijken zijn veelal tegen het bestaande dorp gebouwd, maar hebben een eigen, ontworpen, aanleg. Met de beoogde ontwikkeling worden de waardevolle patronen en structuren herkenbaar opgenomen.

Linten blijven Linten

Beide deelgebieden zijn gelegen aan wegen gekenmerkt als Boerenervenlint. Het boerenervenlint bestaat uit een aantal historische boerderijen die vanaf dezelfde weg worden ontsloten. Met de beoogde ontwikkeling wordt de boerderij op Kerkehout behouden. De twee nieuw te bouwen woningen zullen passend zijn bij de rest van de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, en de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 augustus 2020 in werking getreden. Per 7 augustus 2021 is een nieuwe versie van de omgevingsverordening in werking is getreden. Hierin is onder andere artikel 6.50 (Risico's van klimaatverandering) toegevoegd.

In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Voor het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, derhalve hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Natuurnetwerk Nederland

Het perceel gelegen aan de Laan van Pluymestein 11 is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Nederland zijn in principe niet mogelijk, tenzij er geen sprake is van aantasting of verslechtering van de wezenlijke kenmerken en waarden. Uit nader onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Dit is verder in toelichting paragraaf 4.7 toegelicht.

Gebied met zeer hoge archeologische waarde

Het perceel gelegen aan de Laan van Pluymestein 11 is gelegen binnen een gebied aangegeven als gebied met zeer hoge archeologische waarde. Voor alle werkzaamheden die dieper reiken dan 30cm onder het maaiveld archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Middels dit archeologische onderzoek moet aangetoond worden dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Dit is onderzoek is uitgevoerd en is verder in toelichting paragraaf 4.9.2 toegelicht.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

De planlocatie is gelegen ten noordoosten en zuidoosten van Kerkehout waar voldoende infiltratiemogelijkheden zijn. Met de ontwikkeling is er sprake van een afname in het aantal verharding in het plangebied. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een extreem kleine kans op overstromingen van tussen de 1/30.000 per jaar geldt. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

Hitte

In het stedelijk gebied speelt het thema hittestress een belangrijke rol. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af en wordt het plangebied veel groener ingericht dan wat nu het geval is. Het planten van nieuwe bomen zorgt voor meer groen en schaduw. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verharding in het plangebied fors af. Door het plangebied groen in te richten wordt een bijdrage geleverd in het vasthouden van water.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wassenaar 2015 - Landgoed aan zee

Op 22 maart 2017 is de Structuurvisie 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. Dit document beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Wassenaar op middellange termijn. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur. De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan van het duurzaam behoud van de unieke kwaliteiten van Wassenaar voor volgende generaties. Wassenaar wordt niet verder uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbesteding of op vrijgekomen locaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden de twee percelen opnieuw ingericht. De bestaande kassen op het perceel aan de Laan van Pluymestein zijn in zeer slechte staat en zullen met de beoogde ontwikkeling verdwijnen. Ook zullen de opstallen bij de boerderij van het perceel aan Het Kerkhout verdwijnen. Hiervoor in de plaats zal de oude boerderij opgeknapt worden en twee nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Deze ontwikkeling zal een aanzienlijk kwalitatieve verbetering opleveren. Beide percelen zullen groener ingericht worden en de oude slotenverkeveling bij het perceel aan de Kerkehout zal worden hersteld.

De beoogde ontwikkeling zal aansluiting vinden met het historische karakter, de kleinschaligheid en het groen van Wassenaar. Met al deze drie punten is met de beoogde ontwikkeling rekening gehouden. Met de nieuwbouw is sprake van een herontwikkeling van de huidige bebouwing, waarbij de bestaande kwaliteiten van het gebied aanzienlijk worden versterkt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie van de gemeente Wassenaar.

3.3.2 Woonvisie Wassenaar 2021-2025

In de Woonvisie Wassenaar 2021-2025 (vastgesteld op 17 december 2019) is het woonbeleid van de gemeente voor de komende vier jaar geschetst. De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft met het wonen in Wassenaar, wat zij daar zelf aan bijdraagt en wat van andere partijen wordt gevraagd.

In deze woonvisie wordt op basis van een analyse, taken die op gemeenten afkomen vanuit landelijk beleid en interviews met stakeholders invulling gegeven aan de opgaven. Uit de analyse blijkt dat de druk op de woningmarkt hoog blijft gezien de voorziene bevolkingsontwikkeling. Dit betekent een nadrukkelijke rol voor de gemeente om de schaarse ruimte voor nieuwbouw zo gericht mogelijk in te zetten.

Planspecifiek

In de gemeente moeten er tot en met 2030 ca. 950 woningen worden bijgebouwd. In de afgelopen jaren is vergeleken met de rest van Nederland weinig bijgebouwd. In Wassenaar is er sprake van achterstand van het aantal te bouwen woningen. Voor de komende jaren heeft de gemeente de ambities om 50 tot 70 woningen per jaar te bouwen. 50% van de te bouwen moeten worden gebouwd in de middeldure sector.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bouw van twee vrijstaande woningen buiten de dorpsgrenzen van Kerkehout. Daarmee kan een kleine bijdrage worden geleverd aan de te bouwen woningen in de gemeente. In de woonvisie wordt ook veel aandacht besteed aan de duurzaamheidsaspecten. De woningen

van de beoogde ontwikkeling worden onder andere gasloos gebouwd. De duurzaamheidsaspecten worden verder verwoord in [toelichting paragraaf 4.11](#).

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de woonvisie van de gemeente Wassenaar.

3.3.3 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024

Op 23 januari 2018 is door het college van burgemeester en wethouders de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024 'Naar een erfgoedzorg voor iedereen' vastgesteld. De Erfgoedvisie is, middels de campagne 'doe een erfgoedwens', samen met de inwoners van Wassenaar opgesteld. De visie is gestoeld op twee belangrijke fundamenten:

1. De intrinsieke waarde van erfgoed: de schoonheid en de historie in erfgoed te herkennen;
2. De duurzame gebruikswaarde: erfgoed en monumenten worden benut voor wonen, werken en recreëren en voor het beleven.

Wassenaar bezit als "Landgoed aan zee" een breed spectrum aan bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. Deze vertegenwoordigen een groot kapitaal en is ook een sterk merk. Nieuwe ontwikkelingen dienen de identiteit en authenticiteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. In de erfgoedvisie zijn zeven erfgoedthema's te onderscheiden. Deze thema's bepalen voor een belangrijk deel de kernkwaliteiten van het Wassenaarse erfgoed. De thema's van Het Verhaal van Wassenaar zijn als volgt:

1. het historisch dorpscentrum met haar woon-winkelcultuur, de bedrijvigheid en bouwhistorisch waardevolle bebouwing;
2. het agrarisch erfgoed (incl. de bollencultuur);
3. de buitenplaatscultuur;
4. de villacultuur (incl. automobieltcultuur);
5. de bad- sport- en recreatiecultuur;
6. de ankerpunten in de wijk en historische elementen;
7. militair erfgoed.

Planspecifiek

Voor de twee deelgebieden zijn met name de buitenplaatscultuur en de villacultuur van belang. Uniek voor de omgeving van het plangebied is de aaneengesloten landgoederenzone die op de strandwallen is ontstaan en de ruggengraat vormt van het Landgoed aan zee. De historische parken vertegenwoordigen een meer dan 400 jaar oude traditie van omgaan met de natuur. Huis en tuin zijn bij de buitenplaatsen ruimtelijk en functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het plangebied gelegen aan de Laan van Plumestein 11 is gelegen grenzend aan Landgoed Oud Clingendael. Tegenover het perceel van Het Kerkehout 64 staat 'De Kerkewoning', een Rijksmonument uit de 17e eeuw. Het is duidelijk dat de twee deelgebieden onderdeel zijn van een gebied van hoge cultuurhistorische waarde. Om die reden is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd: zie [toelichting paragraaf 4.9.1 Cultuurhistorie en bijlagen bij de regels](#), bijlage 2. Daaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling vanuit ruimtelijk-historisch oogpunt mogelijk is.

3.3.4 Groen- en Watervisie 2015 - 2019

De Gemeente Wassenaar heeft in 2016 de Groen- en Watervisie 2015-2019 vastgesteld. Deze visie gaat onder ander in op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. In de visie is het streven vastgelegd om de groenste gemeente van de Randstad te zijn. Wassenaar streeft daarom naar uitbreiding van het groen en het behoud en versterking van het groen in de landgoederenzone en in de villawijken. Wassenaar is een groene gemeente, maar om zich te blijven onderscheiden van zijn omgeving en te voldoen aan de behoeften die er in de samenleving zijn, dient de kwaliteit van het groen behouden te blijven en, waar mogelijk, versterkt te worden. In de visie is het streven

vastgelegd om de groenste gemeente van de Randstad te zijn. Wassenaar streeft daarom naar uitbreiding van het groen en het behoud en versterking van het groen in de landgoederenzone en in de villawijken.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden twee deelgebieden opnieuw ingericht. Voor beide gebieden geldt dat er sprake zal zijn van een aanzienlijk toename van groen. Voor het gebied aan Het Kerkehout worden er meerdere agrarische opstallen gesloopt en wordt er slechts één woning bijgebouwd. De rest van het perceel wordt groen ingericht, passend bij de omgeving. Voor het plangebied aan de Laan van Plumestein geldt dat de bestaande kassen worden gesloopt en dat ook hier slechts één woning voor terugkomt. Met de beoogde ontwikkeling wordt het groene karakter van Wassenaar versterkt en verbeterd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de groen- en watervisie van de gemeente Wassenaar.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

1. milieueffectenrapportage;
2. bodem
3. geluid;
4. milieuzonering;
5. Luchtkwaliteit;
6. externe veiligheid;
7. ecologie;
8. waterhuishouding;
9. cultureel erfgoed;
10. verkeer en parkeren;
11. duurzaamheid.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;

- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden meerdere agrarische opstallen en verouderde kassen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen gebouwd. Daarmee worden er twee woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Echter nemen de bebouwingsmogelijkheden niet toe ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Er kan dan ook gesteld worden dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Aangezien op de beide locaties sprake is van een verandering naar een strenger bodemgebruik, is Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) vereist om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie.

Deelgebied 1. Het Kerkehout 64

Voor de locatie Het Kerkehout 64 zijn een Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en een Verkennend asbestonderzoek NEN 5707 uitgevoerd (Inventerra, d.d. 30 juni 2021) zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2b. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor zware metalen en PAK (diffuse verontreiniging) en asbest (druppelzone asbestdak).

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond ter plaatse van de voormalige dieselolietank (0,1 – 0,5 m-mv, 101-1) is niet verontreinigd met minerale olie.
- In het baksteenhoudende zand uit de slootdemping (0,0 – 1,0 m-mv, MM-demping) zijn lichte verontreinigingen met PCB en PAK aangetoond.
- De baksteenhoudende bovengrond op het overige terrein (0,0 – 0,5 m-mv, MM1 t/m MM3) is licht verontreinigd met lood, zink en PAK.
- Het zintuiglijk onverdachte zand uit de bovengrond (MM4) en uit de ondergrond (MM5 en MM6) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater bij de voormalige bovengrondse dieselolietank (peilbuis 101) is licht verontreinigd met zink en barium en sterk verontreinigd met koper.
- In het grondwater uit de peilbuis op het overige terrein (peilbuis 102) zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Bij het uitgevoerde asbestonderzoek is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In mengmonster AMM02 is een geringe hoeveelheid asbest (5,8 mg/kgds) aangetoond. Dit is lager dan de norm van 50 mg/kgds waarboven nader onderzoek nodig is. In het andere mengmonster is geen asbest aangetoond.

De hypothese 'verdachte locatie' voor asbest dient verworpen te worden, aangezien geen verontreinigingen met asbest boven de norm voor nader onderzoek zijn vastgesteld.

De hypothese 'verdachte locatie' voor olieproducten bij de voormalige bovengrondse tank kan worden verworpen, aangezien geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten zijn vastgesteld.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' voor de overige verontreinigingen bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de baksteenhoudende bodemlagen en de verontreinigingen met koper (sterk) en zink (licht) het grondwater. Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater betreft volgens Inventerra een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

De lichte verontreinigingen in de grond zijn toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen met baksteen, aangezien alleen in de grond met deze bijmengingen lichte verontreinigingen zijn vastgesteld. Aanvullend onderzoek hiernaar (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk worden geacht.

Voor de sterke verontreiniging met koper in het grondwater uit peilbuis 101 is geen eenduidige oorzaak aan te geven. Aangezien de concentratie hoger is dan de interventiewaarde is aanvullend of nader onderzoek nodig om meer inzicht te krijgen in de omvang en ernst van de verontreiniging. Hiertoe wordt voorgesteld om een herbemonstering en her-analyse uit te voeren.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief op de locatie Het Kerkehout 64, al is nog een aanvulling nodig in verband met een aangetroffen verontreiniging met koper in het grondwater.

Deelgebied 2. Laan van Plumestein 11

Voor de locatie Laan van Plumestein 11 is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 4 juni 2021); zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2a.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met zware metalen, organochloorbestrijdingsmiddelen en plaatselijk (bij de voormalige bovengrondse tank in het ketelhuis) met minerale olie.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Bij de locatie van de voormalige bovengrondse tank en ketelhuis zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen met olieproducten vastgesteld in de grond of het grondwater.

- De zintuiglijk onverdachte bovengrond (MM1) van het noordelijke terreindeel is licht verontreinigd met PAK.
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond (MM2) van het zuidelijke terreindeel is licht verontreinigd met kwik, lood en PCB.
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond (MM3) ter plaatse van de kas is licht verontreinigd met zink, lood, PAK, DDD en Drins en niet verontreinigd met minerale olie (MM3 en O1-1).
- In de ondergrond (0,6 – 1,5 m-mv) zijn geen verontreinigingen vastgesteld.
- In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium. Dit wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' (strikt genomen) bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. Deze verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein Laan van Pluymestein 11 geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie Het Kerkehout 64 ligt buiten de zone van de N44. De locatie ligt aan het eind van Het Kerkehout, een doodlopende weg die alleen wordt gebruikt door aanwonenden. Deze weg is om die redenen akoestisch niet relevant. Voor deze locatie is geen verder onderzoek noodzakelijk.

De beoogde woning op het deelgebied Laan van Pluymestein 11 ligt binnen de wettelijke geluidzone van de N44, zodat een akoestisch onderzoek vereist is om aan te tonen dat voldaan wordt aan de bepalingen van de Wgh.

Er is akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd: zie rapport 'Geluidbelasting wegverkeer op locaties Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 te Wassenaar' (Adviesburo van der Boom, d.d. 6 mei 2021): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3.

De locatie Laan van Pluymestein 11 is gelegen binnen de bebouwde kom van Wassenaar binnen de geluidzone van de N44 op ca 250 meter van die weg. De woning ligt voorts op ca. 10 meter uit de Laan van Pluymestein. Dit is een doodlopende weg die wordt gebruikt door aanwonenden: deze weg is akoestisch niet relevant.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de N44 op de verdieping van de woning aan de Laan van Pluymestein 50 dB na aftrek ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 2 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB voor de Wet Geluidhinder wordt niet overschreden. Overigens wordt de voorkeurswaarde op de begane grond niet overschreden.

Hieronder zijn maatregelen beschreven om zo mogelijk de geluidbelasting op de locatie Laan van Pluymestein ten gevolge van de N44 zo mogelijk tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

Maatregelen aan de bron

- Stil asfalt. De N44 is voorzien van een ZOAB wegdek. Deze maatregel is reeds getroffen.
- Verlagen van de maximumsnelheid. De maximumsnelheid op de N44 bedraagt 70 / 100 km/uur voor lichte motorvoertuigen (rekensnelheid volgens het Geluidregister). Het terugbrengen van de snelheid op een autoweg ten behoeve van het terugbrengen van de geluidbelasting op de woning is niet haalbaar en is niet verder uitgewerkt.

Afscherming met een geluidscherm

De woning kan van de van de N44 worden afgeschermd met verdiepinghoog geluidscherm op het eigen terrein. Deze maatregel stuit op landschappelijke bezwaren.

Conclusie

Voor de woning op de locatie Laan van Pluymestein 11 dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 50 dB voor de geluidbelasting door wegverkeer op de N44. Het treffen van maatregelen aan de weg is niet mogelijk omdat de N44 reeds is voorzien van stil asfalt. Het plaatsen van een verdiepinghoog geluidscherm op het eigen terrein is landschappelijk niet haalbaar.

Voor het aspect geluid zal voorts sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 52 dB zonder aftrek. Voor de gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek zijn geen voorzieningen noodzakelijk, De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

4.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de

gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Aan de hand van het vigerende bestemmingsplan is in kaart gebracht wat voor bedrijfsactiviteiten er aanwezig zijn in de nabijheid van de twee plangebieden. Hieronder wordt per plangebied besproken of er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals die zijn aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Beide plangebieden kunnen worden aangegeven als 'rustig buitengebied'.

Deelgebied 1. Het Kerkehout 64

In de nabijheid van het perceel gelegen aan Het Kerkehout 64 liggen ten noorden de sportvelden van Sport Vereniging Wassenaar. Voor sportvelden met lichtmasten geldt een milieucategorie van 3.1 en een richtafstand van 50 meter. Het meest dichtgelegen sportveld, een honkbalveld zonder lichtmasten, bevindt zich op ruim 50 meter van het plangebied. De beoogde ontwikkeling zal geen belemmering ondervinden van de sportvelden. Er zijn geen andere activiteiten in de omgeving van het perceel aan Het Kerkehout 64.

Deelgebied 2. Laan van Pluymestein 11

Het plangebied aan de Laan van Pluymestein is gelegen in rustige buitengebied. Wel bevinden zich ten oosten van het plangebied gronden met de bestemming 'Bedrijf - Hoveniersbedrijf'. Bij een oppervlakte groter dan 500 m² moet er worden uitgegaan van een milieucategorie van 3.1 en een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op ruim 90 meter afstand en voldoet daarmee aan de richtafstand. Er zijn geen andere bedrijfsactiviteiten in de omgeving van dit deelgebied aanwezig.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering ondervindt voor wat betreft het aspect milieuzonering.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm van 1,2 µg/m³ voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale

overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee woningen gebouwd. Er zal sprake zijn van een minimale toename van de voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; er is geen sprake van een 'groot' project waar meer dan 3% bij wordt gedragen aan de jaargemiddelde norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof PM_{10} als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) aan Het Kerkehout bedragen respectievelijk $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . en aan de Laan van Pluymestein respectievelijk $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} , $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ en $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen ($>1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

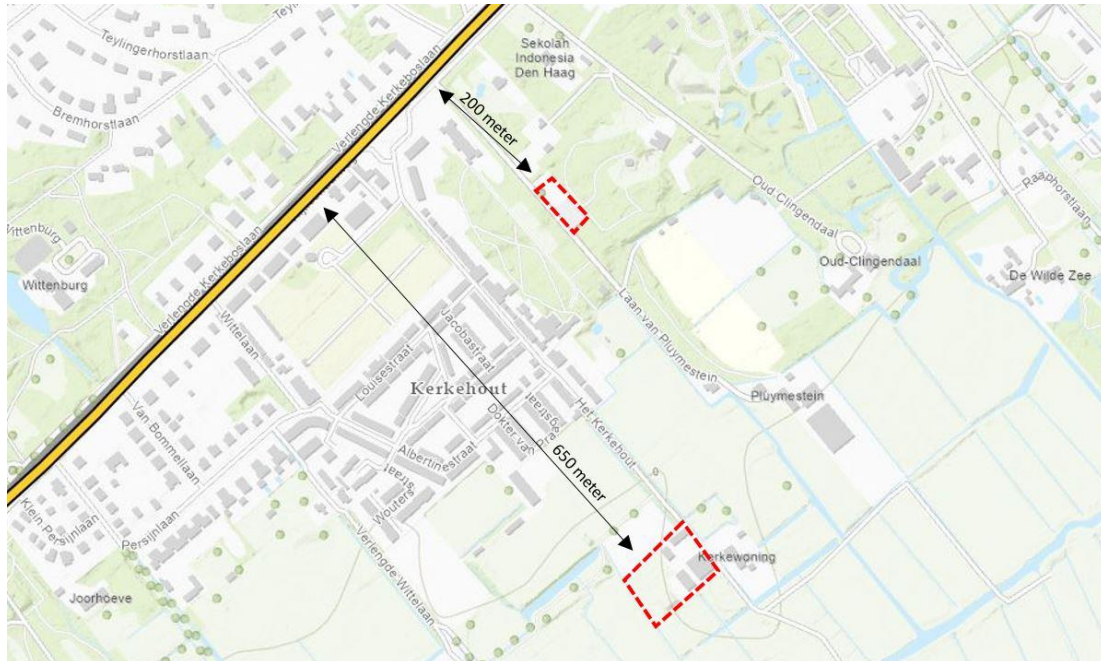
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont de risicokaart.



Risicokaart (plangebied zwart omkaderd, bron: Atlas Voor Leefomgeving)

In de directe omgeving staan geen risicovolle inrichtingen. Wel loopt op 200 meter ten noordwesten van het deelgebied aan de Laan van Pluymestein de N44 (Rijksweg). Op de N44 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (brandbaar gas en giftige vloeistoffen). De N44 heeft een plaatsgebonden risico van 0. Het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg bedraagt niet meer dan 10-6 per jaar. Beide deelgebieden bevinden zich verder dan 200 meter van de transportroute. Daarmee is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te berekenen. Bovendien voorziet de ontwikkeling slechts in twee extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. Er kan gesteld worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N44 geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Bij de verdere uitwerkingen zal nog specifiek wordt gekeken naar brandveiligheid, waarbij aandacht besteed wordt aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen, zoals bedoeld in de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen' (d.d. 11 mei 2021).

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die

zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden de twee plangebieden getransformeerd. Hierbij dienen bestaande gebouwen op de plangebieden te worden verwijderd. De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Middels twee ecologische onderzoeken is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het de plangebied voor deze soorten in kaart gebracht: 'Quickscan Wet natuurbescherming sloop kassencomplex en nieuwbouw woningen, Laan van Pluymestein 11 te Wassenaar' en 'Quickscan Wet natuurbescherming Het Kerkehout 64 te Wassenaar' (Van Dijk Geo- en Milieutechniek d.d. 19 mei 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4 en bijlage 5). In het eerstgenoemde onderzoek werd overigens nog uitgegaan van mogelijk twee woningen op het perceel aan de Laan van Pluymestein, maar dat doet niets af aan de bevindingen.

Soortenbescherming

De beide deelgebieden hebben geen essentiële betekenis voor beschermde diersoorten. De planlocaties zijn mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor geldt de Algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Het deelgebied aan Het Kerkehout maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Het deelgebied aan de Laan van Pluymestein is wel gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Derhalve is met een 'Nee tenzij toets' onderzocht wat de invloed van de beoogde ontwikkeling is op het NNN (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6).

Het saneren van het huidige vervallen kassencomplex en verwijderen van grondopslag ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Laan van Pluymestein 11 te Wassenaar leidt niet tot significante aantasting van het Natuurnetwerk Nederland. Doordat de planlocatie momenteel deels bestaat uit vervallen kassen en is overwoekerd met planten zoals braam en brandnetel, zijn de huidige natuurwaarden en samenhang met het Natuurnetwerk Nederland laag. Landschappelijke inpassing bij de beoogde ontwikkelingen zullen mogelijk leiden tot een hogere natuurwaarden en een betere samenhang. Derhalve wordt zo ook de robuustheid en aaneensluiting van het NNN verbeterd. De beoogde werkzaamheden leiden niet tot een toename van bebouwing. Er is dan ook geen sprake van afname van oppervlak van het NNN.

Stikstofberekening

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dient middels een berekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden of er sprake is van negatieve effecten. Op 24 januari 2020 is er een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van het plangebied (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7). Hieruit is gebleken dat de stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar. Overigens dateren deze berekeningen nog van voor de bouwvrijstelling, zoals die per 1 juli 2021 geldt. Dat houdt in dat de bouw- en aanlegfase niet meer in ogenschouw hoeft te worden genomen. Dat houdt in dat de effecten nog beduidend minder zijn en het aspect stikstofdepositie hier zeker geen belemmering zal vormen.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door het aspect ecologie.

4.8 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschapsbeleid

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid

tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2022 - 2026 is het waterbeheerplan 'Water wijst de weg, WBP6' van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Hiermee maakt het hoogheemraadschap van Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan de wettelijke taken en ambities. Het WBP6 legt meer dan voorheen accent op klimaatuitdagingen, waarbij het hoogheemraadschap een positieve bijdrage wil leveren aan de circulaire economie, de energietransitie, de ruimtelijke kwaliteit, het recreatieve medegebruik en versterking van de biodiversiteit. Dát is zorgen voor een gezonde en duurzame leefomgeving.

Er is een interactieve Visiekaart opgesteld met vier landschapstypen. Onderhavig gebied maakt deel uit van het landschapstype 'zand'. Het Rijnlands zandlandschap aan de Noordzeekust bestaat uit duingebied en bollenstreek. Toerisme, recreatie en agrarische productie zijn de belangrijkste functies. De belangrijkste waterontwikkelingen zijn:

- kwelwater van hoge kwaliteit uit de duinen stroomt af en raakt vervuild als het in contact komt met het oppervlaktewatersysteem;
- de hoge ecologische kwaliteit van het duingebied staat onder druk, ook door gewasbeschermingsmiddelen uit de bollenteelt waarvan de restanten in het grondwater terechtkomen;
- de vraag naar ruimte voor drinkwaterwinning wordt groter.

De Blauwe Lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het rapport 'De Blauwe Lens, transitieopgaven verbonden door water' (januari 2021). De Blauwe Lens geeft aan dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat problemen niet afgewenteld moeten worden op de omgeving, maar dat water juist moet worden ingezet als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

Keur en beleidsregels

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:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur van Rijnland 2020 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. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Op 14 april 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn naar de gemeente Wassenaar en het hoogheemraadschap van Rijnland toegezonden. Uit de digitale watertoets blijkt dat er sprake is van een waterbelang.

Watercompensatie

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van een afname van de totale verharding. Voor het perceel aan Het Kerkehout wordt er ca. 1.500 m² aan schuren en opstallen gesloopt. Hiervoor komt alleen een woning terug. Voor het perceel aan de Laan van Pluymestein 11 worden de bestaande kassen gesloopt van ca. 950 m². Ook hier wordt één woning gebouwd. Dit betekent dat er voor beide deelgebieden sprake is van een aanzienlijke afname van verharding en dus geen watercompensatie vereist is.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken, waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd door het te laten infiltreren in de bodem. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioelstelsel.

Oppervlakte- en grondwater

Met de beoogde ontwikkeling wordt het oorspronkelijke slotenpatroon op het perceel Het Kerkehout 64 hersteld. Dit betekent dat daar gegraven zal worden en dat er nieuw oppervlaktewater zal worden aangelegd.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg' (2007). Bovendien wordt in de Structuurvisie 2025 verwezen naar het provinciaal beleid (Visie Ruimte en Mobiliteit) waarin Wassenaar is ingedeeld als beschermingscategorie 1 Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. Dat betekent dat de instandhouding - en mogelijk verdere ontwikkeling - van de cultuurhistorische waarden voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen.

Deelgebied 1. Het Kerkehout 64

Het erf aan Het Kerkehout 64 is een afsplitsing van het erf van de zogenoemde 'Oude Kerkewoning'. De nieuwe boerderij wordt ter onderscheiding de 'Nieuwe Kerkewoning' genoemd. Het erf maakt deel uit van het boerderijlint dat parallel aan de structuur van strandwallen en -vlaktes loopt. De ligging van de boerderijen is op de overgang van het gesloten naar het open landschap. In het gebiedsprofiel 'Duin, Horst en Weide' wordt daarover gezegd: linten blijven linten. Met andere woorden, de boerenerven aan het lint, worden bij herbestemming compact ingericht. De ruimtes tussen de erven worden niet verdicht. Nieuwe ontwikkelingen doen recht aan de korrelgrootte en de typologie van het erf. Transformaties sluiten aan bij de bestaande kavelopbouw: een hoofdgebouw voorop het erf met een of meer bijgebouwen en hoog opgaande beplanting (streekeigen soorten) rondom. Eventuele nieuwbouw past binnen de erftypologie en vormt een moderne interpretatie van de historische boerderijgebouwen (inclusief bijgebouwen). Daarbij is sprake van een eenduidige ontsluiting, in dit geval Het Kerkehout, zelf ook een waardevolle laanbeplanting.



Kadastrale Minuut 1811-1832, de Oude Kerkewoning binnen het oorspronkelijke boerenerv. De uitbreiding van de Nieuwe Kerkewoning vindt plaats binnen dezelfde contouren

De bebouwing op het erf is agrarisch van karakter, Het Kerkehout 64 beeldbepalend (opgenomen op de lijst behorende bij het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar'). De bijgebouwen zijn van geen bijzondere waarde, zij het dat het agrarisch karakter in de typologie bijdraagt aan de herkenbaarheid van het boerenerf.

Deelgebied 2. Laan van Pluymestein 11

Het perceel aan de Laan van Pluymestein valt geheel binnen het gesloten landschap, bosachtig met hoge boomaanplant. De inrichting is groen en de bebouwing bescheiden. De typologie van de beoogde bebouwing sluit aan bij de (kleine tuinders) villabebouwing, niet zozeer bij de agrarische typologieën.

Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een aanzienlijke verbetering en versterking van de natuurwaarden door het opschonen van de bestaande kassen. Omdat de bedrijfsmatige functie (hoveniersbedrijf) van de enclave midden in de natuur verdwijnt, is evenzeer sprake van een (lichte) verbetering ten opzichte van de bestaande toestand.

Waarde - Cultuurhistorie

Verder wordt in het voorliggende bestemmingsplan de 'Waarde - Cultuurhistorie' gehanteerd, zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'.

Daarnaast is een deel van het deelgebied Kerkehout 64 in het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'. De betreffende gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden, met een verwijzing naar de uitgevoerde Cultuurhistorische analyse. De analyse van Het Kerkehout 64 is als bijlagen bij de regels (bijlage 3) opgenomen. De juridische regeling is ontleend aan het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar'.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling een (lichte) verbetering zal betekenen voor de cultuurhistorie van de beide plandelen.

4.9.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gronden van het perceel aan Het Kerkehout hebben in het Parapluplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is nodig indien sprake is van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m² waarbij de bodemingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld. Bij de beoogde nieuwe woning wordt de oppervlaktemaat overschreden en dus is hier archeologisch onderzoek nodig.

De gronden aan de Laan van Pluymestein 11 hebben in het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming kent allen een vrijstellingsgrens ten aanzien van de diepte: als het niet dieper reikt dan 30 cm. Bij de beoogde woning wordt die dieptemaat overschreden en dus is hier archeologisch onderzoek nodig.

Er is een 'Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase)' uitgevoerd door Transect: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 8 (rapportnummer 3920, d.d. 12 juni 2022).

Deelgebied 1. Het Kerkhout 64

Onder de ligboxenstal en de jongveestal zijn kelders aanwezig. Het gaat hierbij om:

- ligboxstal (stalroosters): kelder 1 m diep, breedte 3 m en lengte 30 m;
- jongveestal (volledig onderkelderd): kelder 1, 5 m diep, breedte 15 m en lengte 25 m.

Vanwege de aanwezigheid van deze mestkelders is de ondergrond daar verstoord. Dit geldt ook voor de gebieden daaromheen, zoals uit de boringen blijkt. Daarom is in het gebied met een lage verwachting, waar uitsluitend twee nieuwe bijgebouwen en verharding verschijnen, gelet op de verwachte diepte van de funderingen ook geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Wel kunnen in het kader van de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden worden aan de (ondergrondse) sloop bestaande bebouwing en kelders.

De nieuwe woning daarentegen staat gepland in de strook langs de zuidoostgrens van het plangebied. Omdat daar geen aanwijzingen zijn voor bodemverstoringen, zou op die plek het advies zijn om een proefsleuven onderzoek uit te voeren. Hiervoor is een Programma van Eisen (PVE) nodig, dat door de gemeente is goedgekeurd alvorens de werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Mocht de woning iets richting het noorden (ter plaatse van de huidige veestal) kunnen worden verplaatst, dan is een vervolgonderzoek wellicht niet nodig.

Deelgebied 2. Laan van Pluymestein 11

Uit het onderzoek blijkt dat het gebied aan de Laan van Pluymestein van zeer hoge waarde is en dat de kans op archeologische resten zeer groot is. Er zijn al vondsten gedaan en op meerdere niveaus kunnen grondsporen aanwezig zijn. Terughoudendheid ten aanzien van het doen van bodemingrepen is daarom het allereerste advies, aangezien vanaf 30 cm beneden maaiveld al resten gevonden kunnen worden. Het advies is om op de plekken waar bodemingrepen gepland zijn een opgraving uit te voeren. Dit is op dit moment uitsluitend de plekken van de nieuwe woning en het bijbehorende bijgebouw. Hiervoor is op voorhand een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PVE) nodig. Hierbij geeft Transect aan om bij het ontwerp van de woning rekening te houden met het gegeven dat in het noordwestelijke deel van het terrein op meerdere dieptes resten aanwezig zullen zijn. Een dergelijk onderzoek is intensiever hoe dieper de voorgenomen verstoring in het gebied reikt. Het verdient daarom ook de aanbeveling te bekijken of een (plaatselijke) ophoging van het terrein mogelijk is, zodat de funderingen niet in de ongeroerde grond, maar in de opgebrachte grond reiken. Op dat moment zouden archeologische resten in de ondergrond bewaard kunnen blijven en wordt geen aanvullende onderzoeksstap geadviseerd.

Voor wat betreft de sloop van de kassen worden op dit moment geen verstoringen voorzien. Het merendeel van de sloop van de kassen omvat het ontmantelen van het raamwerk en glas. Ondergronds worden alleen de poeren verwijderd: deze worden rechtstandig uit de grond getrokken, waarbij er geen sprake zal zijn van nieuwe grondverstoring. Vanwege deze wijze van uitvoering is de mate van bodemverstoring relatief beperkt waarvoor dan ook geen vervolgstappen voor worden voorgesteld.

Conclusie

Vooralsnog worden in het gehele plangebied de archeologische dubbelbestemmingen gehanteerd in het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de archeologische waarden beschermd zijn. Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek blijkt in welke situaties wel of geen aanvullend onderzoek nodig zal zijn.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegstijgt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

In de toekomstige situatie zullen op beide deelgebieden één extra woning gebouwd worden. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is voor beide locaties uitgegaan van 'Weinig stedelijk' en 'Buitengebied'. Per vrijstaande woning geldt hiervoor een verkeersgeneratie van gemiddeld 8.2. Gezien deze beperkte toename is de verwachting dat de Laan van Pluymestein deze toename zal kunnen opvangen. Voor het perceel aan Het Kerkehout was er oorspronkelijk een melkveebedrijf aanwezig. Dit bedrijf ging gepaard met een hogere verkeersgeneratie dan in de toekomstige situatie het geval zal zijn. Er zal op deze locatie veeleer sprake zijn van een afname van de verkeersgeneratie.

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Planspecifiek

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW-publicatie 'toekomst bestendig parkeren'. Hierbij zijn bij de woningen uitgegaan van 'Weinig stedelijk' en 'Buitengebied'. Bij vrijstaande woningen geldt een gemiddelde parkeerbehoefte van 2.4. per woning. Op de deelgebieden is genoeg ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2023 dient verder de bijdrage van duurzame energie 16 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid. De nieuwe woningen worden energiezuinig gebouwd, waarbij voldaan zal worden aan de eisen van BENG. Uitgegaan wordt van gasloos bouw. Ook bij de renovatie van Het Kerkehout 64 wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, 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. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Basisregistratie Grootchalige Topografie en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Dit heeft betrekking op het westelijke gedeelte van het perceel Het Kerkehout 64. De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw. Maar ook voor bijv. het behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, de openheid en het verkavelings-/slotenpatroon, kleinschalige landschapselementen en extensief recreatief medegebruik. De gebruiksmogelijkheden, alsook de bouwmogelijkheden, zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan. Zo zijn uitsluitend kleinschalige overige bouwwerken toegestaan.

Artikel 4 Natuur

Aan de Laan van Pluymestein 11 zijn delen van het terrein voorzien van de bestemming 'Natuur', wat aansluit bij het omliggende gebied. De bestemmingsregeling is afgestemd op de geldende regeling. Deze bestemming is gericht op het behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden. Verder gaat de bestemmingsomschrijving uit van het gebruik als erf bij 'Wonen -1' en zijn er mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie en agrarisch medegebruik in het kader van het beheer van de natuurgebieden. Er zijn beperkte bouwmogelijkheden, bijv. voor terreinafscheidingen. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor gebouwen voor beheer en onderhoud.

Artikel 5 Wonen - 1

Gronden in het plangebied zijn voorts voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. Binnen deze bestemming zijn de beoogde woningen toegestaan, maar ook ontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Bij een woning is het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en ook bed & breakfast toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven, waarbinnen het hoofdgebouw geplaatst dient te worden. Hierbij is binnen het bouwvlak van de nieuwe woning op het perceel Het Kerkehout 64 een 'gevellijn' aangeduid: de voorgevel van het hoofdgebouw met de entree dienen ter plaatse van deze aanduiding te worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m daarachter. De maximum goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen zijn eveneens op de verbeelding aangegeven, evenals de maximum inhoudsmaten van de nieuwe woningen. Voor het bestaande te handhaven hoofdgebouw op de locatie Het Kerkehout 64 vormt de bestaande inhoudsmaat het maximum.

Verder zijn bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (uitsluitend vrijstaande bijbehorende bouwwerken) en voor overige bouwwerken opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en er is een afwijkingmogelijkheid voor een inritconstructie.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 en Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van archeologische waarden zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm, respectievelijk groter zijn dan 100 m² of dieper reiken dan 30 cm, is archeologisch onderzoek vereist. De regelingen zijn ontleend aan het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar', met recente aanpassingen.

Artikel 8. Waarde - Cultuurhistorie

De in artikel 8 genoemde regeling vormt een aanvulling op de regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', waarin binnen de beide plandelen sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De betreffende regeling is derhalve nog van kracht op delen van het voorliggende plangebied. De regeling is 1-op-1 overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', waarbij ook de daarbij behorende bijlage (bijlage 2 bij de regels) is opgenomen.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak

Een deel van het deelgebied Kerkehout 64 is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden, met een verwijzing naar de uitgevoerde Cultuurhistorische analyse. De betreffende bevindingen ten aanzien van Het Kerkehout 64 zijn om die reden als bijlage bij de regels (bijlage 1) opgenomen.

De juridische regeling is ontleend aan het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels over het voorkomen van strijdigheden, over ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over dakkapellen opgenomen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van geringe gebruiksvormen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn de regels omtrent parkeren opgenomen: er moet voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen, uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen. Hierbij wordt uitgegaan van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 16 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op initiatief van de grondeigenaar gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wassenaar worden geregeld. Hierin zal opgenomen worden dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

Op 17 maart 2022 heeft Hegeman Bouwteam een brief gestuurd aan vier adressen in de directe nabijheid van het plangebied. Met deze brief werden deze belanghebbenden uitgenodigd om te reageren op het plan. Er heeft met twee belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Eén belanghebbende is niet tegen het plan maar wil wel graag worden meegenomen in het ontwerp. Met Hegeman Bouwteam is afgesproken dat zij, voorafgaand aan de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning op Het Kerkehout 64, het ontwerp toegestuurd krijgen. Afgesproken is ook dat Hegeman Bouwteam hen informeert over het vervolg van het plan, zodra deze ter inzage ligt.

Met de tweede belanghebbende zijn drie overlegmomenten geweest. Daarbij werden omvang en positie van de woning op het perceel Het Kerkehout 64 besproken. Daarnaast kwamen ook andere zaken ter sprake, zoals privacy en de kwaliteit van de inrichting van de weg en de bereikbaarheid met vrachtwagens. Met deze belanghebbende worden afspraken gemaakt over het verbeteren van de weg, zodat vrachtwagens en vuilniswagens kunnen keren. Met betrekking tot privacy en uitzicht zijn voorstellen gedaan met betrekking tot de groene inrichting en de positie van de woning. Dit overleg heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, namelijk het opschuiven van het bouwvlak in noordwestelijke richting. Ook is het bouwvlak vergroot, wat flexibiliteit biedt ten aanzien van de positionering. De maatvoeringen (inhoudsmaat, goot- en bouwhoogten) zijn hierbij niet aangepast. Met betrekking tot de oriëntatie van de nieuwe woning wordt tevens in het bestemmingsplan, middels de aanduiding 'gevellijn', vastgelegd dat de voorgevel en de entree tot de nieuwe woning zich aan de noordwestkant moeten bevinden.

7.3 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners.

Er zijn inhoudelijke reacties ontvangen van Veiligheidsregio Haaglanden en hoogheemraadschap van Rijnland. Hieronder zijn deze samengevat en van een gemeentelijke reactie (in cursief) voorzien. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

1. Veiligheidsregio Haaglanden (mail d.d. 9 mei 2022)

Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) wijst op de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', waarin de werkwijze is beschreven voor de ontwikkelingen die in het kader van externe veiligheid door de VRH van een specifiek advies worden voorzien. De onderhavige ontwikkeling valt niet onder één van de categorieën ontwikkelingen uit de notitie. In het kader van externe veiligheid zal de ontwikkeling niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico.

In verband met de aanwezigheid van de risicobron N44 (Rijksstraatweg) wordt echter verwezen naar de notitie. Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de in de notitie opgenomen maatregelen voor:

- Transport gevaarlijke stoffen weg – Brandbaar gas;
- Transport gevaarlijke stoffen weg – Giftige vloeistoffen .

Het is belangrijk dat bij de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Bij de toetsing op brandveiligheid dient tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.

Bij de verdere uitwerkingen zal rekening worden gehouden met het aspect brandveiligheid. Dit wordt ook als zodanig vermeld in de paragraaf Externe veiligheid.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland (mail d.d. 9 mei 2022)

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan of het verlenen van de omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig. De werkzaamheden vallen net buiten de regionale waterkering en bevinden zich ook niet in kwetsbaar kwelgebied. Hierdoor zijn er geen regels voor het bouwen en slopen vanuit het hoogheemraadschap van Rijnland die gelden voor deze werkzaamheden. Daarnaast wijst het hoogheemraadschap op de eisen ten aanzien van watercompensatie, de Keurregels, het Waterbeheerprogramma (WBP6) en Rapport Blauwe Lens.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de paragraaf Waterhuishouding op onderdelen geactualiseerd.

7.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt van 7 juli tot en met 31 augustus 2022 gedurende acht weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.