

bestemmingsplan
Oostdorperweg 199 en 199a (herstel
woonbestemming bestemmingsplan
Landelijk Gebied 2015)
Gemeente Wassenaar

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg199-VG01

Datum: 2024-03-13

Kenmerk Buro SRO: SR230365

Opdrachtgever: Gemeente 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 | 5 |
| 1.1 Aanleiding | 5 |
| 1.2 Ligging plangebied..... | 5 |
| 1.3 Geldend bestemmingsplannen..... | 7 |
| 1.4 Leeswijzer | 8 |
| 2 Planbeschrijving | 9 |
| 2.1 Huidige situatie..... | 9 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 10 |
| 3 Beleid | 11 |
| 4 Milieu- en omgevingsaspecten | 12 |
| 4.1 Milieueffectrapportage..... | 12 |
| 4.2 Bodem | 12 |
| 4.3 Geluid | 12 |
| 4.4 Milieuzonering | 12 |
| 4.5 Luchtkwaliteit..... | 14 |
| 4.6 Externe veiligheid | 15 |
| 4.7 Ecologie..... | 15 |
| 4.8 Waterhuishouding | 15 |
| 4.9 Cultureel erfgoed | 16 |
| 4.10 Verkeer en parkeren | 16 |
| 5 Juridische planbeschrijving..... | 17 |
| 5.1 Algemeen | 17 |
| 5.2 Toelichting..... | 17 |
| 5.3 Verbeelding..... | 17 |
| 5.4 Planregels | 17 |
| 5.5 Wijze van bestemmen | 18 |
| 6 Economische uitvoerbaarheid | 20 |
| 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 21 |
| 7.1 Algemeen | 21 |
| 7.2 Vooroverleg..... | 21 |
| 7.3 Zienswijzen | 21 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar een planschadeverzoek ontvangen voor het abusievelijk wegbestemmen van de op de woningen van de aanvragers rustende woonbestemming ('Woondoeleinden I'). Het betreft de adressen Oostdorperweg 199 en Oostdorperweg 199a. De waardevermindering is ontstaan door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', dat op 6 april 2016 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. De waardevermindering treedt op ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', zoals vastgesteld op 7 maart 2005. In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' is de bestemming van de woningen aan de Oostdorperweg 199 en 199a gewijzigd van een woonbestemming ('Woondoeleinden I') in een bedrijfsbestemming ('Bedrijf - Opslag tuinbenodigdheden'), waardoor ter plaatse nu geen burgerwoningen meer zijn toegestaan.

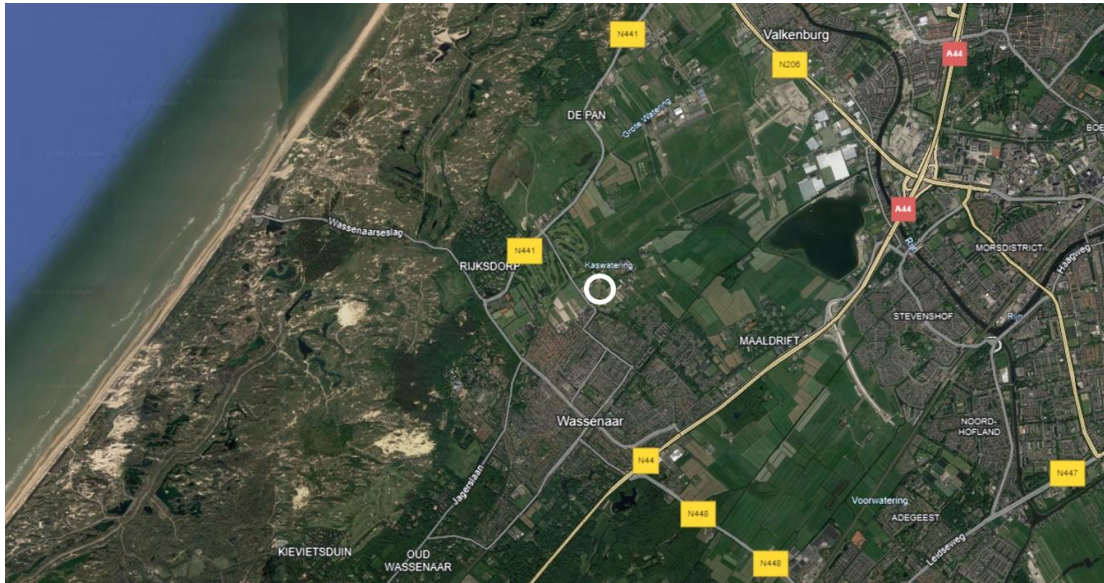
Het college heeft naar aanleiding van een advies van SAOZ besloten om over te gaan tot compensatie in natura. Dit betekent dat het college van plan is om het bestemmingsplan te wijzigen om het planologische nadeel ongedaan te maken. Het betreft alleen de bestaande woningen en heeft geen betrekking op andere delen van de percelen. In overleg met de eigenaar van Oostdorperweg 199a wordt ook de bestemming voor dit adres hersteld. De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan resulteert in het herstellen van de woonbestemming voor deze woningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de woningen met de adressen Oostdorperweg 199 en 199a. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Wassenaar, sectie B met de percelen 11413 (deels), 12024 (deels) en 12025 (deels) met een oppervlakte van circa 150 m².

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied ten noorden van Wassenaar. De omgeving kenmerkt zich door een menging van sportgelegenheden, natuur, (agrarische-) bedrijfsactiviteiten en wonen.

Navolgend zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied, wit omcirkeld (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied, rood begrensd (bron: Beeldmateriaal.nl)



Globale kadastrale begrenzing plangebied, rood begrensd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplannen

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 6 april 2016. De navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf - Opslag tuinbenodigdheden'. Hiervoor bestemde gronden mogen enkel gebruikt worden voor de opslag van materialen van een aannemersbedrijf in grondwerken met de daarbij behorende bouwwerken, toegangswegen, parkeervoorzieningen, paden, watergangen en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken worden gebouwd, gebouwen slechts binnen de bouwvlakken.

Hoewel de woningen op de verbeelding van het bestemmingsplan beschikken over de aanduiding 'bedrijfswoning' heeft dit geen koppeling met een regeling in de bestemming 'Bedrijf - Opslag tuinbenodigdheden'. De aanduiding is immers niet opgenomen in deze bestemming. Bedrijfswoningen zijn conform artikel 15.2.4 zelfs uitgesloten. Dat betekent dat er ter plaatse van de bestaande woningen conform het bestemmingsplan, buiten de mogelijkheden die het overgangsrecht biedt, slechts gebouwen ten behoeve van opslag van materialen van een aannemersbedrijf in grondwerken zijn toegestaan.

Ondanks dat het bestemmingsplan deze mogelijkheid niet biedt blijft wonen in de bestaande woningen toch toegestaan. Het bewuste pand is in 1975 gesplitst in twee wooneenheden. Sinds die tijd zijn de woningen al in gebruik. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 7 maart 2005, waren de woningen dus reeds aanwezig. Het gebruik als burgerwoning is dus, in ieder geval sinds vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' waarin ze de bestemming 'Wonen - 2' kregen, bij recht toegestaan.

Het plangebied is verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', gericht op het behoud en zo mogelijk de versterking van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', die bescherming biedt aan archeologische waarden.

Verder geldt ter plaatse het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' van de gemeente Wassenaar' (vastgesteld 12 april 2018). De gronden zijn hierin wederom voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', ter bescherming van archeologische waarden. Tevens zijn de gronden in dit parapluplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'. Hiermee wordt het behoud en zo mogelijk de versterking van de cultuurhistorische waarde van het pand geborgd. In dit parapluplan worden voor de verschillende waardevolle objecten, waaronder voor onderhavig pand, de hoofdkenmerken en waardering beschreven. Dit komt aan bod in toelichting paragraaf 4.9.1.

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de twee-onder-een-kapwoningen Oostdorperweg 199 en 199a. Het pand betreft een voormalige bollenschuur die omgebouwd is tot woning en in 1975 is gesplitst tot tweekapper. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap (zadeldak) en heeft een traditioneel-ambachtelijke architectuur. Aan de voor- en zijkanten van het pand hebben de woningen een tuin. Aan de achterzijde bevindt zich de garage die tot de woningen behoren. Hier ligt tevens, achter de garage langs, de ontsluiting van het bedrijfsperceel Oostdorperweg 199a. Op navolgende afbeeldingen is een fotografische indruk van de situatie weergegeven.



Vooranzicht vanaf de Oostdorperweg (bron: Google Streetview)



Zij- en achtergevel, gezien vanaf de oostzijde (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de bestaande woningen naar burgerwoningen met de bestemming 'Wonen - 2', waarmee de onterechte bestemming tot bedrijfsperceel in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' wordt hersteld. Het plan gaat verder niet gepaard met het slopen of toevoegen van bebouwing of het anderszins mogelijk maken van fysieke ingrepen.

3 Beleid

Dit bestemmingsplan beoogt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het is specifiek gericht op het bieden van compensatie in natura voor de waardevermindering van twee bestaande woningen, veroorzaakt door een eerdere wijziging in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt bereikt door de woningen weer te bestemmen als burgerwoning, waarmee het planologische nadeel dat is ontstaan door de bestemmingswijziging van 'Landelijk Gebied 2015' wordt hersteld.

Het plangebied omvat enkel de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 199 en 199a, zonder tuinen en garage. De huidige invulling van het gebied is al uitgebreid getoetst aan nationale, provinciale, regionale en lokale wetgeving en beleidsrichtlijnen in het kader van het geldende bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan introduceert geen nieuwe ontwikkelingen, maar bevestigt de bestaande situatie op basis van de eerder geldende planologische mogelijkheden, die reeds waren beoordeeld tegen de wettelijke en beleidsmatige kaders.

Aangezien dit plan zich uitsluitend richt op het herbestemmen van een bestaande en eerder beoordeelde situatie, waarbij geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geïntroduceerd, is een nieuwe beoordeling tegen nationale, provinciale, regionale en lokale beleidskaders niet vereist.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk behandelt de verschillende milieu- en omgevingsfactoren die van belang zijn voor het plan. Het betreft hier uitsluitend de herbestemming van de huidige situatie, waarbij zowel in het geldende als het voorgaande bestemmingsplan uitgebreide beoordelingen zijn uitgevoerd met betrekking tot diverse omgevingsaspecten. Daarom is de behandeling van deze aspecten in dit hoofdstuk beknopt. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen introduceert ten opzichte van de bestaande situatie, is aanvullend onderzoek niet vereist.

4.1 Milieueffectrapportage

Planologisch worden er geen woning toegevoegd, het betreft immers het herstel van een planologische omissie. Dit betekent dat het project geen extra milieubelasting met zich meebrengt. 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.

4.2 Bodem

Het gebruik van de gronden, namelijk wonen, blijft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gelijk. Daarnaast zijn er in het kader van voorliggend plan geen bodemingrepen vereist. Bodemonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

4.3 Geluid

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh), echter worden er met voorliggend plan geen nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is dan ook niet vereist.

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 geldende bestemmingsplan is in kaart gebracht welke bedrijfsactiviteiten er in de omgeving aanwezig zijn en welke mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt of er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals die zijn aangegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Gezien de significante functiemenging rondom het plangebied, waaronder (agrarische-) bedrijfsvoering, sport, natuur, wonen, kan het plangebied worden aangegeven als 'Gemengd gebied'. Hierbij kunnen alle richtafstanden met één stap terug worden gebracht, met uitzondering van het aspect 'gevaar'. In de directe omgeving zijn de volgende activiteiten aanwezig:

| Activiteit | Adres/perceel | Milieucategorie | Minimale afstand tot plangebied | Afstand tot plangebied |
|--------------------------------------|--|-----------------|---------------------------------|------------------------|
| De Friezen Hendrikse Stal Bellesteyn | Oostdorperweg 197 (perceel 10287) | 3.1 | 30 m | circa 35 m |
| G. van der Holst & Zn. | Oostdorperweg 199A (percelen 12208 en 12209) | 3.1 | 30 m | 0 m |
| Tuinbouwbedrijf | percelen 9105 en 11898 | 2 | 10 m | circa 5 m |
| Opslag tuinbenodigdheden | perceel 9133 | 3.1 | 30 | circa 45 m |

Navolgend worden de bovengenoemde inrichtingen beschouwd.

Oostdorperweg 197

Aan de Oostdorperweg 197 is een paardenhouderij (manege) gelegen. Vanuit de VNG-richtafstandenlijst is de richtafstand voor een manege 50 m met betrekking tot geur. Voor de overige relevante aspecten (stof en geluid) geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Hier wordt aan voldaan.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenkant van het geurgevoelig object ten minste 25 m zijn als het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ligt. Voor paarden geldt een afstand van 25 m tussen de gevel van de woning en gevel van het dierenverblijf én 50 meter tussen gevel van de woning en emissiepunt van het dierenverblijf.

Het emissiepunt van het dierenverblijf is omschreven in de Regeling geurhinder en veehouderij. In onderhavig geval is dit het punt waar een relevante hoeveelheid geur buiten het overdekte gedeelte van het gedeeltelijk overdekt dierenverblijf treedt, dan wel wordt gebracht. Dit is in dit geval de gevel van de stal. De afstand vanaf de stallen tot het plangebied voldoet aan de richtafstand (50 m voor het aspect geur). Er kan daarom aangenomen worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Tevens zal dit bedrijf niet gehinderd worden in haar bedrijfsvoering, mede doordat de woningen reeds aanwezig zijn en legaal gebruikt worden.

Oostdorperweg 199a

In het geval van G. van der Holst & Zn., een aannemersbedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten direct ten oosten van het plangebied plaatsvinden, kunnen de bewuste woningen nooit aan de richtafstanden voldoen. De woningen bevinden zich immers direct naast de bestemming 'Bedrijf - Opslag tuinbenodigdheden'. Binnen deze bestemming is de opslag van materialen van een aannemersbedrijf in grondwerken en de opslag van tuinbenodigdheden, zoals zwarte aarde, mest, graszoden, bielsen en tegels toegestaan. Omdat de omschrijving van de toegelaten functies het meest overeenkomt met die van een loonbedrijf dient daarvoor de in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gehanteerde milieucategorie

3.1 (gelet op de oppervlakten groter dan 500 m²) aangehouden worden. Er wordt niet voldaan aan de daarbij horende richtafstand van 30 m (geluid). Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 10 m. In onderhavig geval is de opslag van aarde de activiteit met de meeste geuremissie. Omdat er tussen de woningen en de betreffende opslag een loods staat (perceel 8703) wordt voldaan aan de richtafstand.

Onderhavig geval betreft een historisch gegroeide situatie. De situatie is al voor lange tijd in dezelfde toestand aanwezig; alleen de eigendomsituatie is over de jaren gewijzigd. Dit betekent dat voor het herstellen van de bestemming geen nieuwe ruimtelijke en milieutechnische afweging in relatie tot omliggende bedrijven hoeft te worden gemaakt.

Teeltgronden percelen 9105 en 11898

Op de gronden ten zuiden van het onderhavige perceel is de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'tuinbouw' van toepassing. Op deze gronden mag (vollegronds)tuinbouw plaatsvinden. Hieronder worden conform het bestemmingsplan niet verstaan boomgaarden, Boskoopse cultures en/of bollenteelt. Bij (vollegronds)tuinbouw kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden toegepast. De woningen liggen binnen de spuitzone van omliggende teeltgronden (vuistregel uit jurisprudentie betreft 50 m), wat mogelijk ten koste van een goed woon- en leefklimaat. Dit dient beschouwd te worden.

Omdat het gaat om een bestaande situatie worden in wet- en/of regelgeving geen beperkingen gesteld aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij gevoelige functies, zoals door de Afdeling is overwogen in de uitspraak van 2 maart 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:650). Omdat onderhavig plan betrekking heeft op een bestaande situatie en een burgerwoning dezelfde juridische status heeft als een bedrijfswoning wordt de naastgelegen teler door de beoogde herbestedding naar burgerwoning niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Daarmee is slechts een beoordeling van het woon- en leefklimaat aan de orde.

De herbestedding van de woningen naar burgerwoningen voorziet feitelijk niet in een andere milieukundige situatie. Het betreft hier een zogenaamde historisch gegroeide situatie. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:4036) heeft hierover geoordeeld dat de afstandseis van 50 meter niet geldt in bestaande situaties. Hierbij is met name relevant dat het belang, bij behoud van de bestaande situatie, in bepaalde situaties kan prevaleren aangezien niet vaststaat dat de nadelige gevolgen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Omdat hier sprake is van een situatie die al voor zeer lange tijd gelijk is gebleven kan het behoud van die situatie als belangrijker worden beschouwd dan de potentiële nadelige gevolgen van de milieukundige situatie. De situatie is dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde herbestedding.

4.5 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee het per definitie een NIBM-project is. Daarmee heeft het plan geen effect op de luchtkwaliteit en is het plan in dit kader uitvoerbaar.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De totale concentraties (receptor 27380612_116946) over 2021 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 15,8 µg/m³, 8 µg/m³ en 13,5 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland allemaal worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit,

waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030. In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn ook de verwachte waarden voor 2030 opgenomen. De totale concentraties (receptor 27380612_116946) over 2030 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 14,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 6,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 10,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen, maar wordt alleen de advieswaarde van de WHO voor PM10 gehaald. Echter zijn de overschrijdingen van de advieswaarden voor PM2,5 en NO2 niet zodanig dat dit afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is in het kader van het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie geen nieuwe kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het aantal personen in het plangebied neemt als gevolg van het voorgenomen plan niet toe. Desondanks is voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omcirkeld (Bron: Atlas leefomgeving)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbestemming.

4.7 Ecologie

Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt en niet gepaard gaat met fysieke ingrepen is het niet in strijd met de Wet natuurbescherming. De bepalingen van de Wet natuurbescherming vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

Met het voorliggende bestemmingsplan worden bestaande woningen herbestemd tot burgerwoningen. Het betreft nadrukkelijk de herbestemming van deze woningen, waarbij er geen sloop- of bouwactiviteiten plaatsvinden en er dan ook geen verharding wordt toegevoegd. Het is daarmee geenszins van invloed op het watersysteem, waardoor het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.9 Cultureel erfgoed

4.9.1 Cultuurhistorie

Voor het plangebied geldt het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. Het plangebied is voorzien van deze dubbelbestemming door de cultuurhistorische waarde van onderhavig pand. Voorheen functioneerde het immers als bollenschuur. Deze bollenschuur was onderdeel van de boerderij Bellesteyn, waarvan de geschreven geschiedenis terug gaat tot in de 14^{de} eeuw. Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw legde de boerderij zich naast veeteelt ook toe op de bollenteelt en werd de bollenschuur gebouwd. Door de omzetting van de bollenschuur tot woonhuis is de herkenbaarheid in hoge mate afgenomen. Desalniettemin heeft het pand nog steeds een hoge cultuurhistorische waarde door onder andere de gaafheid, herkenbaarheid, zeldzaamheid en de historisch-ruimtelijke relatie met boerderij Bellesteyn.

Voorliggend plan gaat niet gepaard met het uitvoeren van fysieke ingrepen in of aan het pand. Daarmee is uitgesloten dat de herbestemming eventuele cultuurhistorische waarden schaadt. Wel zijn de dubbelbestemmingen ter bescherming van de in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied 2015' en 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. In toelichting paragraaf 5.5 zijn deze regelingen beschreven.

4.9.2 Archeologie

Voorliggend plan gaat niet gepaard met bodemingrepen, waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen conform het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Omdat het aantal woningen gelijk blijft treedt er geen toename van het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte op. Daarmee heeft het plan geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling of het parkeeraanbod en zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid vanuit de aspecten verkeer en parkeren.

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

Voor de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard die binnen de gemeente Wassenaar gangbaar is, in het bijzonder de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied 2015', 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' en het recent vastgestelde 'Oostdorperweg 198 en 203'. Navolgend worden per artikel de belangrijkste aspecten beschreven.

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 Wonen - 2

Aan de woningen is de bestemming 'Wonen - 2' toegekend. In deze bestemming wordt aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die geboden worden in de bestemming 'Wonen - 2' uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Hierbij is de regeling afgestemd op de bestemming 'Woondoeleinden II', zoals die voor het plangebied opgenomen was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De voormalige bestemming 'Woondoeleinden II' is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' opgegaan in de bestemming 'Wonen - 2'. De regeling in het voorliggende bestemmingsplan is daarop afgestemd, maar wijkt op enkele onderdelen wel af (afgestemd op onderhavige situatie).

Wonen is binnen deze bestemming toegestaan. Bouwen is slechts toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de hoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de situatie ten tijde van terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Aan de bouwvlakken die in het geldende plan zijn aangeduid als 'bedrijfswoning', is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – eengezinswoning/bedrijfswoning' toegekend. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemming zoals die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' was opgenomen.

Binnen deze bestemming wordt tevens de mogelijkheid geboden een woning (deels) te gebruiken voor aan huis gebonden beroepen en bed and breakfast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' komt volledig overeen met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' en de standaarden van de gemeente Wassenaar.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' komt deels overeen met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Echter zijn de bouwregels en specifieke gebruiksregels uit deze bestemming vervangen door de betreffende regelingen in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. Daarom zijn deze onderdelen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristieke of beeldbepalende zaak

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' komt volledig overeen met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie. Aan de bijlagen bij de regels is de beschrijving en waardestelling van onderhavig pand toegevoegd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

In deze regels is bepaald dat bestaande maatafwijkingen worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en dakkapellen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een bepaling over verboden gebruik van bebouwing en onbebouwde gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Deze regel geeft het bevoegd gezag mogelijkheden middels omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor het bevoegd gezag mogelijkheden gegeven het plan te wijzigen.

Artikel 12 Overige regels

In de overige regels is een bepaling opgenomen dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Tevens is een voorrangregelingen voor de dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Hier is het wettelijk overgangsrecht geregeld: bouwwerken of gebruik zoals dat bestaat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels of het gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

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

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, en is slechts conserverend van aard. De feitelijke situatie wordt herbestemd, waarmee de voorheen geldende bestemmingsregeling wordt hersteld. De economische uitvoerbaar is daarmee verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een 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.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder 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 Vooroverleg

Er spelen geen belangen van de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ambtelijk heeft de provincie dit op 19 oktober 2023 bevestigd.

7.3 Zienswijzen

Vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.