bestemmingsplan

Buurtweg 113a

Wassenaar

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	05-09-2023
KENMERK	NL.IMRO.0629.BUURTWEG113A-VG01
PROJECT	Buurtweg 113a Wassenaar
PROJECTNUMMER	20220530
STATUS	ter vaststelling



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde ontwikkeling	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	**Toetsing aan omgevingsaspecten**	**29**
4.1	Bodem	29
4.2	Archeologie & Cultuurhistorie	29
4.3	Water	31
4.4	Bedrijven en milieuhinder	34
4.5	Verkeer en parkeren	35
4.6	Wegverkeerslawaai	35
4.7	Externe veiligheid	36
4.8	Luchtkwaliteit	38
4.9	Ecologie	39
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**43**
5.1	Inleiding	43
5.2	Planopzet	43
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**47**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

Bijlage 1	Onderzoek wegverkeerslawaai

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**55**
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**61**
Artikel 3	Tuin	61
Artikel 4	Wonen - 1	63
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	65
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie en landschap	68
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**69**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 8	Algemene bouwregels	70
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 11	Algemene procedureregels	73
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**75**
Artikel 12	Overgangsrecht	75
Artikel 13	Slotregel	76

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidwestelijke kant van Wassenaar staat een gebouw dat oorspronkelijk als garage is gebouwd en na uitbreiding in gebruik is geweest als respectievelijk een tandarts- en huisartspraktijk. De huisartsenpraktijk gaat verhuizen. De initiatiefnemer is voornemens om te gaan wonen in het bestaande gebouw aan de Buurtweg 113a.

De huidige huisartsenpraktijk is gevestigd in het oorspronkelijke bijgebouw dat tot omstreeks 1980 kadastraal behoorde bij de de Zijdeweg 2. Hierom heeft het gebouw in de bestaande situatie geen bouwvlak en is het planologisch gezien een bijgebouw. Bewoning is door het ontbreken van het bouwvlak niet mogelijk op basis artikel 17.5 van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend plan maakt de realisatie van één woning juridisch-planologisch mogelijk door een bouwvlak toe te voegen. Hiermee wordt het bijgebouw planologisch gezien een hoofdgebouw.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Buurtweg in Wassenaar in het zuidwesten van de gemeente in de woonbuurt Klingenbosch. Ten noorden liggen sportvelden met bijbehorende voorzieningen. Ten zuidwesten ligt horeca. Voor het overige is het plangebied omgeven door woningen met bijbehorende tuinen en overige voorzieningen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: Arcgis luchtfoto 2021)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Villawijken'

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is 'Villawijken', vastgesteld op 17 mei 2010. De geldende enkelbestemmingen zijn 'Tuin' en 'Wonen - 1'. Verder gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie en landschap'. Ook geldt hier de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - a4-5', die van belang is voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De dubbelbestemming archeologie is door het vaststellen van een paraplubestemmingsplan over archeologie vervangen. Hierop wordt hieronder ingegaan. Verder geldt een gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied'. Echter, hier is geen sprake van een waterwingebied, maar van een grondwaterbeschermingsgebied op basis van de provinciale verordening.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Villawijken' (plangebied rood omlijnd)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen - 1

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden met de enkelbestemming 'Wonen - 1' bestemd voor eengezinswoningen, werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep (met voorwaarden), aan- en uitbouwen en bijgebouwen, garageboxen, water en ten dienste van de bestemming zijnde tuinen erven en andere bouwwerken. Het bouwen van woningen mag binnen de bestemming 'Wonen - 1' alleen binnen het bouwvlak en binnen de toegestane bouw- en goothoogten als aanwezig ten tijde van het terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Tuin
De gronden met de enkelbestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen of hoofdgebouwen. Gesloten verhardingen zijn enkel toegestaan als toegangspaden of opritten naar het hoofdgebouw, garages, bijgebouwen en voor ontsluiting van achterpaden. Terrassen mogen in deze bestemming tot maximaal 30% van het oppervlak met een maximum van 30 m^2. Enkel erfafscheidingen en toegangshekken mogen worden gebouwd op deze gronden, waarvan in beperkte gevallen kan worden afgeweken. De erfafscheidingen en toegangshekken moeten ook aan voorwaarden voldoen. Zo mag er maar één inrit (en in het verlengde daarvan één toegangshek) mogelijk per bouwperceel. Het bestaande aantal inritten is ook het maximum. Een verdere toename van het aantal uitritten is volgens de toelichting ongewenst.

Waarde - cultuurhistorie en landschap
De met dubbelbestemming “Waarde - cultuurhistorie en landschap” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud, bescherming, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarden. Dit richt zich met name ook op natuur en landschapswaarden op bouwpercelen. De regels over cultuurhistorie en landschap hebben voorrang boven de enkelbestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin'. Bouwen mag op deze gronden alleen wanneer de aanwezige cultuur-historische en natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast. Hiertoe mag het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Gebiedsaanduiding
De gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zorgt ervoor dat ingrepen dieper dan 2,5 meter alleen zijn toegestaan wanneer dit zich verdraagt met de provinciale milieuverordening. Hier gaat het echter feitelijk niet om een waterwingebied maar om een grondwaterbeschermingsgebied. Hier volgt dezelfde beperking uit op basis van het bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'
Verder geldt ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie', vastgesteld op 10 oktober 2016. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot archeologie. Deze regels gaan voor op de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (en daarmee de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - a4-5') van het bestemmingsplan 'Villawijken'.

Op basis van het paraplubestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de volgende regels m.b.t. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3':

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

Het paraplubestemmingsplan heeft het pand uit 1919 aan de Zijdeweg 2 aangewezen als beeldbepalende zaak. Het gebouw dat dit bestemmingsplan betreft maakte tot omstreeks 1980 kadastraal onderdeel uit van de Zijdeweg 2 als garage. Het gebouw heeft zelf geen cultuurhistorische waarde volgens het paraplubestemmingsplan.

Afwijking geldend bestemmingsplan
De initiatiefnemer is voornemens om in de (voormalige) huisartsenpraktijk te gaan wonen. Om dit mogelijk te maken moet in afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Villawijken' een bouwvlak worden opgenomen ter plaatse van de (bestaande) bebouwing. Ook is het nodig om de bouwhoogte te verhogen tot 8,4 meter. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader om dit mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De huidige huisartsenpraktijk is gevestigd in het oorspronkelijke bijgebouw (toenmalig een garage) dat kadastraal behoorde bij de Zijdeweg 2. In 1969 is vergunning verleend voor toevoeging van een portaal, het wijzigen van de indeling, veranderen en vergroten van het bijgebouw voor een tandartspraktijk alsmede het bouwen van een bergruimte tegen de noordoostgevel. In 2019 is vergunning verleend voor uitbreiding van het bijgebouw.

Het perceel betreft een smal kavel en bestaat op het moment uit verharding (een grind parkeerplaats en inrit), een gebouw (planologisch een bijgebouw) van 120 m^2 en groen. Het gebouw is gelegen op een afstand van circa 15 meter van de Buurtweg. Het heeft één bouwlaag en een kap en is in gebruik (geweest) als huisartsenpraktijk.

Aan weerszijden en de achterzijde van het gebouw staan vrijstaande woningen. Ook is er een bijgebouw/garage behorend bij Zijdeweg 4. De woningen aan de Zijdeweg 2 en 4 zijn vrijstaande villa's uit 1919. Aan de overzijde van de Buurtweg liggen sportvelden met bijbehorende voorzieningen en groen. Aan de westzijde, achter de woning ten westen van het perceel, zijn restaurants aanwezig. Verder is er een monumentaal koffiehuisje gelegen ten noorden van het plangebied welke recent is verplaatst. Ook ligt er ten noorden van de planlocatie het landgoed Voorlinden.

Het perceel wat dit bestemmingsplan betreft is ingeklemd tussen de percelen van de omliggende woningen. De omliggende percelen zijn circa 3 tot 4 keer zo groot. Het verschil in bouwvolume en perceelgrootte is een gevolg van het feit dat het hier gaat om een functioneel afgesplitst gedeelte van Zijdeweg 2, waarop de garage was gesitueerd.

De Buurtweg ligt in een 30 km zone en er ligt aan de overzijde een vrijliggend fietspad. Ten westen van het perceel, op een afstand van circa 100 meter, ligt de Landscheidingsweg N440. Vanaf de N440 is een afrit aangesloten op de Buurtweg. Er is geen oprit van de N440.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: Leo Kroon Architect)



Figuur 2.2: Ligging van het plangebied (plangebied oranje) (bron: Google Earth, 2020)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Inleiding

Het bestaande gebouw aan de Buurtweg 113a wordt beoogd te worden gebruikt als woning. Het bestaande gebouw is momenteel in gebruik als huisartsenpraktijk en daarvoor in gebruik als tandartspraktijk. De kavel waarop het gebouw staat heeft op dit moment een woonbestemming zonder bouwvlak.

Dit bestemmingsplan voegt een bouwvlak toe om het gebruik van het bestaande gebouw als woning mogelijk te maken en daarmee aan te sluiten op de bestemming van het kavel. Om het gebruik als woning te faciliteren wordt o.a. een bouwvlak toegevoegd en de toegestane bouwhoogte verhoogd tot 8,4 meter.

Goot- en bouwhoogte

De bouwhoogte van de bestaande nok wordt met deze ontwikkeling verhoogd van circa 6,7 meter tot 8,4 meter ten opzichte van het maaiveld. De goot- en bouwhoogte blijft voor het overige gelijk aan de huidige situatie.

Inrit

Er wordt geen nieuwe uitrit toegevoegd of mogelijk gemaakt met deze bestemmingplanprocedure. Het bestaande aantal van één inrit op dit perceel blijft gehandhaafd. In de vroegere situatie, toen het perceel nog behoorde bij de Zijdeweg 2, was hier al sprake van 2 uitritten.

Stedenbouwkundige opzet
De bouwhoogten van de naastgelegen woningen liggen op circa 13 meter ten opzichte van het maaiveld. Hierdoor is er sprake van een substantieel lagere bouwhoogte dan de omliggende bebouwing waardoor het gebouw ondergeschikt blijft aan de omgeving. In de huidige situatie doet het gebouw dan ook geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur van de Buurtweg. Met het verhogen van de nok blijft het beeld vanaf de openbare ruimte vrijwel gelijk gezien dat de ontwikkeling nauwelijks zichtbaar is vanaf de omliggende straten (Buurtweg en Zijdeweg). Een verhoging van de nok zal daarmee geen verandering geven aan de beeldkwaliteit van de omgeving. Er vindt ook geen verandering plaats van de huidige stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteit van de wijk.

Conclusie
De wijziging van een huisartsenpraktijk naar een woning is qua aard en omvang passend in de woonomgeving en sluit aan op de bestemming van de kavel.

Het bestaande aantal van één inrit blijft gehandhaafd. Het verhogen van de nok naar 8,4 meter is vanaf de openbare ruimte nauwelijks waarneembaar en heeft geen invloed op de stedenbouwkundige kwaliteit van de buurt. Het gebruik als woning zal verder een kleinere impact hebben op de omgeving in vergelijking met het huidige gebruik als huisartsenpraktijk. De verkeersintensiteit neemt door de feitelijke functiewijziging af. Dit komt de rust in de wijk ten goede.

Het karakter van de omgeving blijft hiermee ten minste gelijk en de ruimtelijke impact van de verandering is zeer beperkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?
Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen
Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Keuzes
De belangrijkste keuzes zijn:
- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Toetsing en conclusie
De NOVI is op een dergelijk abstractieniveau dat het geen consequenties heeft voor de beoogde ontwikkeling. Wonen in woongebieden past binnen het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:
1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie
De regels uit het Barro staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader: artikel 3.1.6 tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Toetsing en conclusie

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

3.2.4 Beschermd dorpsgezicht

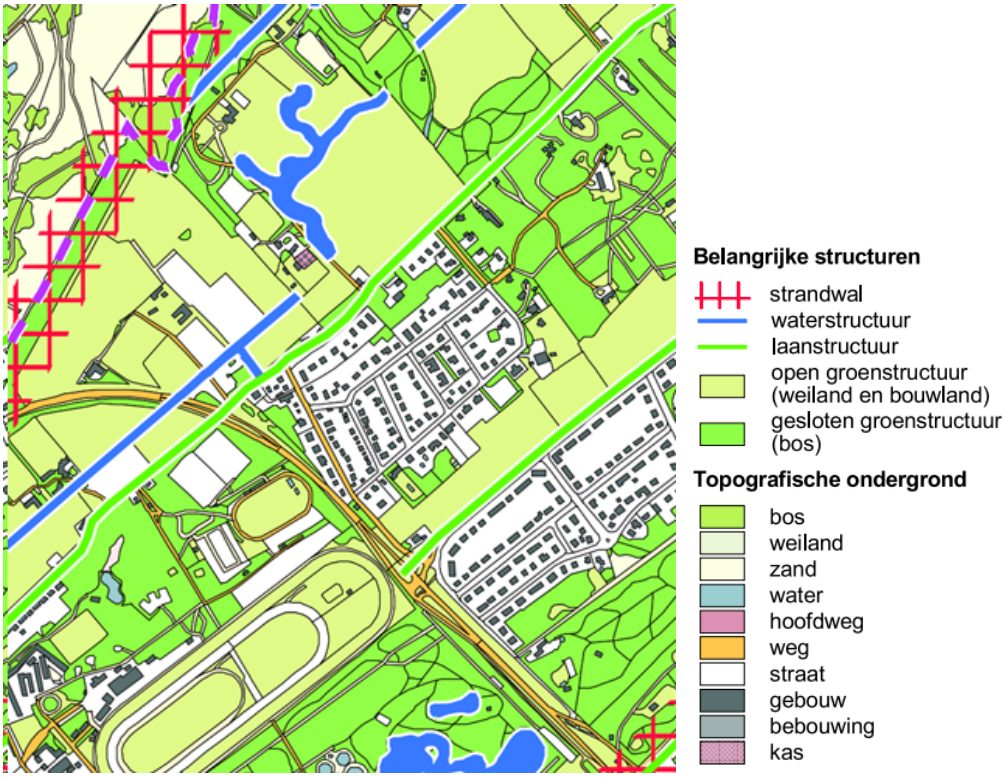
Vrijwel geheel Wassenaar is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. In 2007 heeft de zogenoemde Landgoederenzone, die zich uitstrekt over Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg een beschermde status gekregen. Nadruk daarbij ligt op het voor Wassenaar zo kenmerkende agrarische landschap, afgewisseld met zijn lommerrijke buitenplaatsen, zijn omvangrijke landgoederen en gevarieerde villawijken.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht:

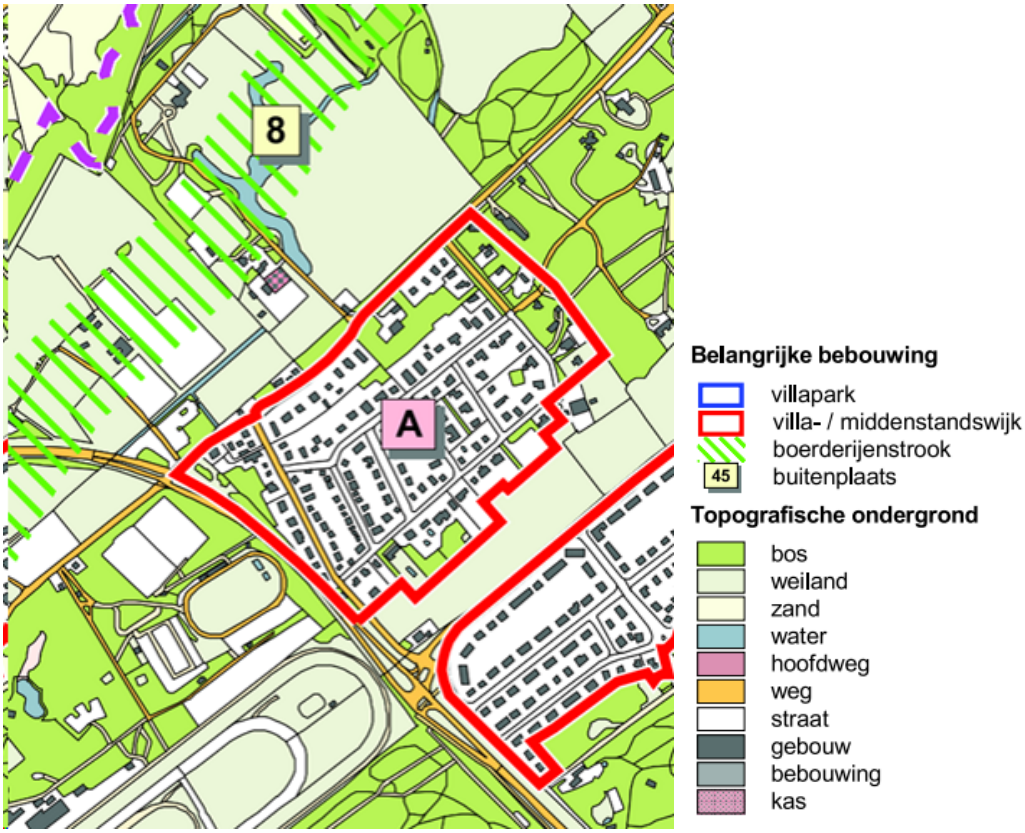
- de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
- de (laan)beplanting en de aanwezigheid van plantsoenen in de villawijken. De oude laanbeplanting is veelal een voortzetting van eeuwenlange traditie. De jonge laanbeplanting is doorgaans in samenhang met het betrokken villapark aangebracht.
- ensembles van 19de en 20ste –eeuwse landhuizen en villa's en vroeg 20ste eeuwse villaparken en woonwijken. In de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd gezicht worden in het bijzonder genoemd de villaparken De Kieviet en Groot Haesebroek/Oud Wassenaar waar de stedenbouwkundige kwaliteiten gepaard gaan met hoge gaafheid en/of zeldzaamheid.
- cultuurhistorisch waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zicht-assen.
- MIP-objecten (voor zover deze niet al deel uitmaken van de te beschermen waarden als bedoeld bij het naast hogere aandachts-streepje) - erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.
- de openbare ruimte en het straatmeubilair waar deze karakteristiek en beeldbepalend is voor de wijk.

Toetsing

Het projectgebied is onderdeel van 'middenstandswijk' Klingenbosch. De Buurtweg is aangemerkt als 'laanstructuur'.



Figuur 3.4: Waarderingskaart structuren



Figuur 3.5: Waarderingskaart bebouwing

Indirect samenhangend met de villaparken vond op beperkte schaal sociale woningbouw plaats bestemd voor de plaatselijke arbeidersklasse en voor het bedienend personeel van de villaparken. Door de komst van de tramverbinding Den Haag-Wassenaar in 1923 ontwikkelde zich langs de trambaan (ten westen van de Leidse Straatweg) middenstandswoningen op kleine kavels. Kenmerkend is de hogere bebouwingsdichtheid, het gesloten karakter van de bebouwing en de variatie van vrijstaande huizen met blokken geschakelde woningen.

A. Clingenbosch
Het eenvoudige, rechtlijnige stratenplan van villapark Clingenbosch dateert van 1919 toen een deel van de buitenplaats Duindigt door de gemeente werd aangekocht voor de aanleg van een weg (Laan van Koot). Op particulier initiatief is vervolgens in 1922 de Binnenweg aangelegd en zijn duingronden afgegraven voor de bouw van 20 middenstandswoningen. In 1928 is de wijk uitgebreid met 36 eengezinswoningen bestaande uit twee, drie of vier huizen onder één kap waardoor de wijk meer het aanzien van een tuinwijk kreeg. De bebouwing in de noordelijke lanen van het villapark is grotendeels pas na de Tweede Wereldoorlog voltooid. Eerdere, niet planmatige ontwikkelingen in dit gebied begonnen al in 1904.

Toetsing
De bescherming van de bestaande cultuurhistorische waarden werkt door in bestemmingsplannen. Met het mogelijk maken van een woning ter plaatse van bestaande bebouwing in een 'middenstandswijk' wordt gekozen voor een passende duurzame vervolgfunctie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2022)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende opgaven relevant:

Verstedelijking
De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:
- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Beschermen van erfgoed en landschap
De kern van het erfgoedbeleid van Zuid-Holland is het behoud van erfgoed door het beschermen, beleven en benutten van erfgoed. Deze beleidskeuze is gesplitst in twee hoofdthema’s:
A. Beschermen van erfgoed
B. Beleven en benutten van erfgoed (apart beschreven)

Hoofdthema A. bestaat uit vier onderdelen:
1. Behouden en versterken werelderfgoed
2. Behouden en verbeteren kroonjuwelen cultureel erfgoed
3. Garanderen van windvang en zicht op historische windmolens
4. Instandhouden en verbeteren van de omgeving van landgoederen en kastelen

Ad 1. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) c.q. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient de provincie de bescherming van de kernkwaliteiten van werelderfgoed verder uit te werken in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit belang overstijgt dat van individuele gemeenten en regio's omdat het uniek erfgoed betreft op mondiaal schaalniveau.
Ad 2. De aangewezen kroonjuwelen zijn iconen van de Hollandse ruimte en identiteit. Het provinciaal belang betreft behoud, versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit erfgoed. Dit doet de provincie mede vanuit een wettelijk taak op grond van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) en in de toekomst de Omgevingswet. Dit belang overstijgt dat van individuele gemeenten en regio's. Vaak sluit dit provinciaal belang aan op rijks- en gemeentelijk belang. Zo bevinden zich binnen de provinciale erfgoedgebieden of kroonjuwelen veel beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten.

De provincie wil de waarden van de kroonjuwelen cultureel erfgoed in Zuid-Holland behouden en/of verbeteren en versterken. De provincie regelt dit door kroonjuwelen aan te wijzen, via de Omgevingsverordening Zuid-Holland, als beschermingscategorie voor ruimtelijke kwaliteit.

Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag
Dit ensemble is opgebouwd uit enerzijds een groot aantal landgoederen met de groene uitlopers hiervan in de stad (o.a. het Haagse Bos), gelegen op oude en al vroeg bewoonde strandwallen. Anderzijds behoren ook enkele gave open polders in de lagere strandvlakten hiertoe (o.a. de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder). Dit veenachtige gebied werd in de middeleeuwen in cultuur gebracht.

De volgende richtpunten worden in acht genomen:
- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten én samenhang hiertussen: de landgoederen met parkaanleg, de zichtlijnen tussen en langs de landgoederen, de open plekken ertussen (weilanden).
- In stand houden van het contrast tussen het besloten, boomrijke karakter van de strandwallen en de open veenweidepolders van de strandvlakten.
- Behouden en versterken van de oostwest oriëntatie van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap, die versterkt wordt door de loop van de wateringen en het wegenpatroon.
- Herkenbaar houden van de markante ligging van boerderijen (tussen de Veenwatering en de Rijksstraatweg) op de overgang van de droge strandwal naar de vochtige strandvlakten.

Beschermen, benutten en beleven archeologische waarden
De provincie heeft de wettelijke taak om:
- Archeologische waarden ruimtelijk te beschermen (Omgevingswet)
- Haar archeologische vondsten (provincie is eigenaar van een groot deel van wat er gevonden wordt) en bijbehorende documentatie deskundig en toegankelijk te bewaren in een geschikt archeologisch depot (Erfgoedwet)

Toetsing en conclusie
De ladder is in paragraaf 3.2.3 doorlopen. Het mogelijk maken van 1 woning betreft geen stedelijke ontwikkeling.

Het perceel ligt binnen de Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag die is aangemerkt als kroonjuweel.

In het **Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide** zijn de specifieke kwaliteiten van dit landschap benoemd en uitgewerkt in ambities. Het gebied ligt op een strandwal en is aangemerkt als 'villawijk'.

Het strandwallenlandschap van Wassenaar kenmerkt zich door een lommerrijk, besloten landschap van landgoederen en buitenplaatsen, bossen, parken en villawijken en het dorpsgebied van Wassenaar. Dit besloten landschap staat in sterk contrast met de open en lager gelegen strandvlakten. Relevante ambities zijn:

- Behoud en versterking van het contrast tussen de meer besloten strandwallen en de open strandvlakte;
- Behoud en versterking van het lommerrijke karakter van de strandwallen met lanen, landgoederen/buitenplaatsen, bossen en groene villawijken.

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. Voor de vestiging werden eerst alleen de strandwallen gebruikt, later werden ook de kleinere strandvlakten opgevuld. Hier is het onderscheid tussen de lommerrijke strandwal en de open strandvlakte vervaagd.

Ambities voor de villawijken zijn:

- De villawijken, de lanen en het landschap vloeien in elkaar over en worden in samenhang ontworpen. De afwisseling in gebruik en openheid handhaven;
- Ontwikkelingen in de villawijken bouwen voort op de karakteristieke lanenstructuur en de ligging in de landgoederenzone. Het lommerrijke, besloten karakter overheerst en waardevolle patronen en structuren worden herkenbaar opgenomen. De vanzelfsprekende overgang van de brede grasbermen met bomen naar de private tuinen blijft behouden;
- Ontwikkelingen sluiten aan bij de huidige korrel, het profiel en de variatie in bebouwing;
- Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.

De Buurtweg is aangemerkt als boerenervenlint. Dit heeft echter vooral betrekking op de noordwestelijke zijde van het lint. De zuidoostzijde is ter plaatse van Buurtweg 113a een villawijk.

De Buurtweg is ook onderdeel van de dorpsrand. Op de hoger gelegen strandwallen is geen sprake van een bebouwingsrand, maar van verweving met het landschap. De dorpen en stadsranden zijn onderdeel van het lommerrijke, besloten landschap dat bestaat uit landgoederen, buitenplaatsen, (landgoed)bossen, parken en villawijken. Men woont in het landschap. Dorpse en landelijke programma’s vloeien in elkaar over; sportvelden, landgoederen, bossen en weides wisselen elkaar continu af. Dit zorgt voor de kenmerkende variatie tussen open en dicht. In dit geval is sprake van een woonfunctie in een villawijk ter plaatse van bestaande bebouwing.

Met het toevoegen van het bouwvlak met bestemming wonen op een bestaand bijgebouw krijgt dit gebouw een duurzame nieuwe vervolgfunctie. Hiervoor is het noodzakelijk het gebouw (licht) aan te passen door de nokhoogte beperkt te verhogen. Er is hiermee geen sprake van verdichting. De korrelgrootte blijft gelijk en de kwaliteiten van het landschap blijven behouden. In het gebied is tevens sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Hiermee wordt rekening gehouden door middel van een beschermende bestemmingsregeling.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2022)

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. Dit beleid is in de Omgevingsverordening vertaald in regels. In Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van deze verordening is aangegeven dat een ontwikkeling mogelijk is onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn de volgende regels van belang:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

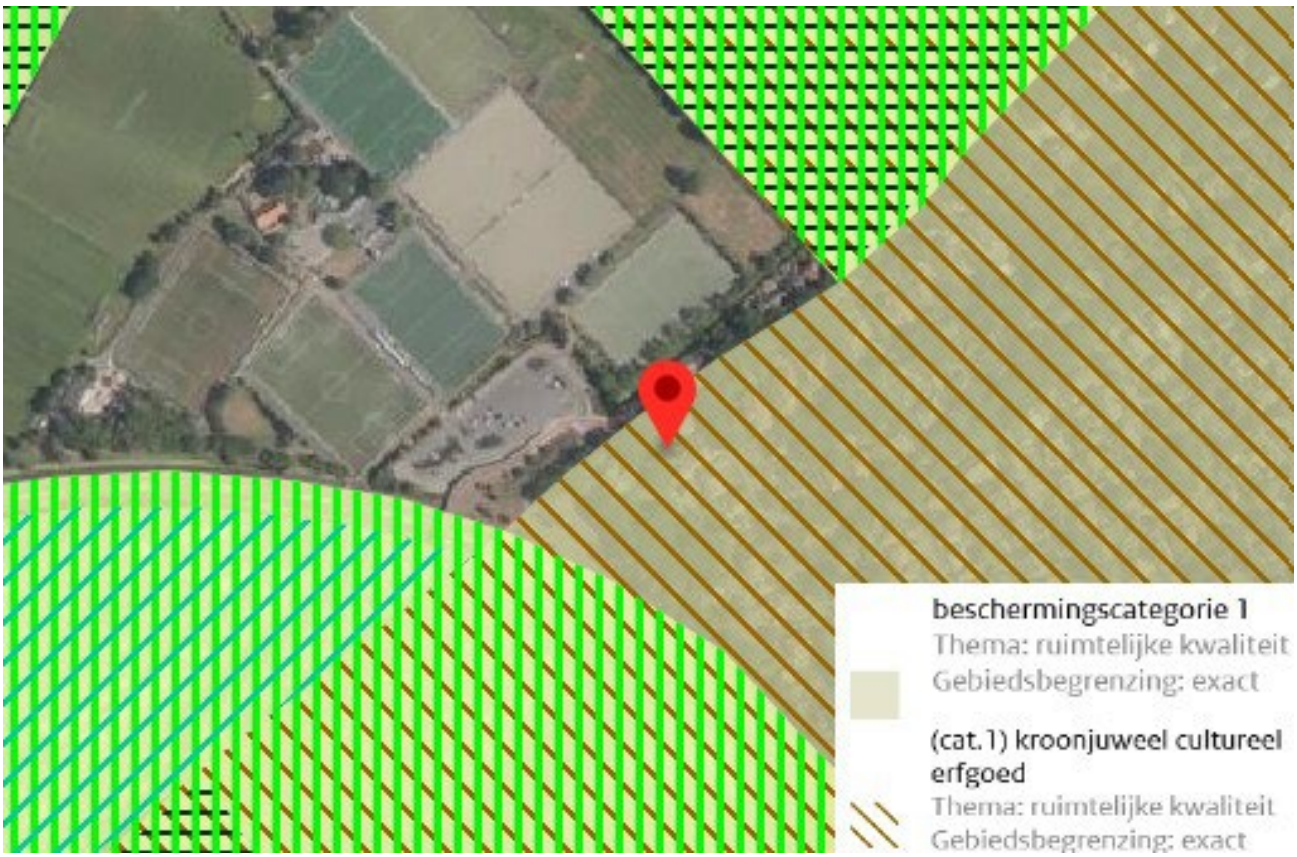
1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
   a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
   b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
   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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
   b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
   c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d. 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.
7. nvt
8. nvt
9. nvt

10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.
11. nvt
12. nvt

Artikel 6.9g Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

a. de herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
b. de historische context van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
c. de uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
d. de kwetsbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
e. de gaafheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
f. de samenhang van de kwaliteiten van het Cultureel Erfgoed;
g. de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap).



Figuur 3.1: Uitsnede kaart 14 Omgevingsverordening Zuid-Holland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toetsing en conclusie
Met het toevoegen van het bouwvlak met bestemming wonen op een bestaand bijgebouw krijgt het gebouw een nieuwe duurzame vervolgfunctie. Hiervoor is het noodzakelijk het gebouw (licht) aan te passen door de nokhoogte beperkt te verhogen. Hiermee is er geen sprake van verdichting. Er is sprake van inpassen omdat er geen sprake is van structuuraanpassingen. De ontwikkeling is in paragraaf 3.3.1 getoetst aan de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Ook blijft de korrelgrootte gelijk.

Het mogelijk maken van 1 woning wordt op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Door de ligging van het plangebied in beschermingscategorie 1, kroonjuweel cultureel erfgoed is artikel 6.9g van toepassing.

De herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed verandert niet met het toevoegen van een bouwvlak en een lichte verhoging van de nokhoogte.

De uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed verandert niet door het toevoegen van een bouwvlak, de verhoging van de nokhoogte en het mogelijk maken van een woning in bestaande bebouwing. Er blijft sprake van een woonwijk en er is geen sprake van verdichting in bebouwing.

Het toevoegen van 1 woning verandert niets aan de de kwetsbaarheid, gaafheid en samenhang van de kwaliteiten van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed.

Het toevoegen van een woning past binnen de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap, zie paragraaf 3.3.1).

De ruimtelijke kwaliteit blijft ten minste gelijk. De ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van het betreffende cultureel erfgoed. Er is namelijk sprake van overwegende meerwaarde voor de kwaliteiten en gebruikswaarden. De gebruikswaarde van bebouwing in de woonwijk neemt met het initiatief immers toe. Er is sprake van een duurzame vervolgfunctie binnen de woonwijk.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid
Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing
In paragraaf 4.5 is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling goed bereikbaar is en niet voor problemen zorgt op de omliggende wegen.

Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering
In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.
Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing
In dit geval wordt geen extra bebouwing of verharding mogelijk gemaakt dan er nu feitelijk al aanwezig is. Het perceel ligt niet in een gebied met overstromingsrisico.

Conclusie
De toevoeging van een bouwvlak en de lichte verhoging van de bouwhoogte (nokhoogte) is in lijn met de omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

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

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



Figuur 3.2: Visiekaart Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3.3: Uitsnede gebiedsindeling als opgenomen in de structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toetsing en conclusie
Het plangebied ligt in het gebiedstype woonwijk. Het hoofddoel is een veilige, toegankelijke en groene woonbuurt met een gevarieerde bevolkingsopbouw. Verder wordt er in de Structuurvisie ingezet op het behouden en versterken van het groene karakter en cultuurhistorische waarden. Voor de andere thema's kan worden gesteld dat de gebiedsgerichte ambities zich voornamelijk richten op ontwikkelingen van een grotere korrelgrootte dan dat wat dit bestemmingsplan betreft.

Het plan voorziet op een bestaande woon- en tuinbestemming in de functiewijziging van een huisartsenpraktijk naar een woning door het toevoegen van een bouwvlak op het bestaande bijgebouw. Ook wordt de bouwhoogte (nokhoogte) licht verhoogt naar 8,5 meter. Deze toevoeging van het bouwvlak en de (lichte) verhoging van de bouwhoogte (nokhoogte) doen niet af aan het groene karakter of cultuurhistorische waarden van de villawijk.

Het plan is in lijn met de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Toetsingskader

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

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning in een bestaand gebouw. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee ten opzichte van de vigerende planologische situatie niet in een functiewijziging. De bodemkwaliteit ter plaatse is daarmee reeds geschikt bevonden voor de functie. Er is geen informatie bekend dat er in de laatste decennia sprake zou zijn van bodemverontreiniging. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kan wel een actueel bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie & Cultuurhistorie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt.

De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

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

4.2.1 Archeologie

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

Toetsing en conclusie

Er vindt geen functiewijziging plaats. In het kader van het bestemmingsplan is daarom geen archeologisch onderzoek vereist. De archeologische verwachtingswaarde is beschermd door middel van een beschermende dubbelbestemming.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wassenaar is het gebouw onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. De woning aan de Buurtweg 115 en aan de zijdeweg 4 is hier ook onderdeel van. De woning aan de Zijdeweg 2, ten oosten van het plangebied, is aangegeven als beeldbepalend pand. Het perceel hiervan is aangegeven als beeldbepalend perceel.

Het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' heeft het pand uit 1919 aan de Zijdeweg 2 inclusief bijbehorende, aangebouwde terrassen aangewezen als zaak met cultuurhistorische waarde. Het gebouw dat dit bestemmingsplan betreft maakte tot omstreeks 1980 kadastraal onderdeel uit van de Zijdeweg 2 als garage. Het gebouw heeft zelf geen cultuurhistorische waarde volgens het paraplubestemmingsplan.

In 2007 heeft de zogenaamde Landgoederenzone, die zich uitstrekt over Wassenaar, Voorschoten en Leischendam-Voorburg een beschermde status gekregen. Nadruk daarbij ligt op het voor Wassenaar zo kenmerkende agrarische landschap, afgewisseld met zijn lommerrijke buitenplaatsen, zijn omvangrijke landgoederen en gevarieerde villawijken.

Toetsing en conclusie

In paragraaf 3.3.2 zijn de cultuurhistorische waarden getoetst.

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied zijn beschermd door middel van een beschermende dubbelbestemming. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn specifieke eisen ten aanzien van de instandhouding van cultuurhistorische- en landschappelijke waarden verbonden.

4.3 Water

Inleiding

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

Waterbeheer en watertoets

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

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

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

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

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

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/keur-en-uitvoeringsregels/). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Huidige situatie
Het plangebied is gelegen aan de Buurtweg 113a in het zuidwesten van Wassenaar. Het betreft een perceel met de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin'. Momenteel bestaat het plangebied uit groen, verharding in de vorm van grind en een gebouw van 120 m^2.

Bodem en grondwater
Er vinden geen bodemwerkzaamheden plaats. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bodem en water.

Waterkwantiteit
Conform de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland bevinden zich in het plangebied geen watergangen of beschermingszones. Wel bevindt zich ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Buurtweg en het naastgelegen fietspad, een primaire watergang. Deze heeft een beschermingszone van 5 meter. Dit reikt niet tot het plangebied.

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

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

Afvalwaterketen en riolering
Het plangebied is al bebouwd en aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie
Het plan is om 1 woning te realiseren in een bestaand gebouw.

Bodem en grondwater
De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit
Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Buurtweg en het fietspad, bevindt zich een primaire watergang met een beschermingszone van 5 meter. Deze reikt niet tot in het plangebied.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het uitgangspunt dat bij een toename van het verhard oppervlak met 500 m^2 of meer de initiatiefnemer een oppervlakte ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te reserveren voor extra open water als compensatie. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt hierbij is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. De toename van het verhard oppervlak als gevolg van de beoogde ontwikkeling blijft onder de 500 m^2, waardoor compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

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

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

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

Conclusie
De beoogde ontwikkeling blijft onder de grenswaarde van 500 m^2. Er is geen compensatieplicht. Daarnaast zijn er in het plangebied geen waterkeringen. De beschermingszone van de watergang ten noorden van het plangebied reikt niet tot in het plangebied. Hierdoor kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

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

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

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

Onderzoek
In de beoogde situatie wordt 1 woning gerealiseerd. Dit is binnen de bestemming wonen. Hiermee is er geen sprake van een functiewijziging van de gronden. Verder is er een (monumentaal) koffiehuisje gevestigd ten noordwesten van het plangebied. Andere woningen (Zijdeweg 2 en Buurtweg 113) zijn hiervoor maatgevend. Ook ligt er horeca (restaurants) ten westen van het plangebied. De woning aan de Buurtweg 115 is hiervoor maatgevend. Verder zijn er aan de overzijde van de weg sportvelden. De woningen aan de Zijdeweg 2 en Buurtweg 115 liggen dichter bij deze sportvelden en zijn hiervoor maatgevend.

Conclusie
Er is geen sprake van een functiewijziging van de gronden naar een meer gevoelige functie. Andere woningen zijn maatgevend voor het koffiehuisje, de horeca en de sportvelden. Deze ontwikkeling geeft dus geen verdere beperkingen. Het aspect bedrijf en milieuhinder geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

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

Onderzoek

Verkeer

Uitgaande van de CROW-publicatie 381 is voor een vrijstaande koopwoning de verkeersgeneratie 8,2 mvt op een weekdag. De verkeersgeneratie voor een huisartsenpraktijk is per behandelkamer 25,6 mvt op een weekdag. Voor de twee aanwezige behandelkamers komt dit 51,2 mvt op een weekdag. Er is dus een afname van verkeersbewegingen. De doorstroming zal dus verbeteren.

Het plangebied wordt ontsloten via de Buurtweg en de Zijdeweg naar het kruispunt Zijdeweg - Wittenburgerweg, gelegen aan de op-/afrit van de N14/N440. Dit is een vrij directe aansluiting op de provinciale wegstructuur. Ook is er ontsluiting via de Buurtweg richting de kruising Buurtweg - Wilhelminaplein - Stoeplaan, waarmee er een verbinding is met de wijk 'De Kieviet'.

Parkeren

Op basis van de CROW normen uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', uitgaande van het gebied 'rest bebouwde kom', geldt voor een huisartsenpraktijk per behandelkamer een parkeernorm van 3,2. Met twee behandelkamers was er daarom een parkeernorm van 6,4. Op basis van dezelfde CROW publicatie, uitgaande van het gebied 'rest bebouwde kom', geldt voor een vrijstaande koopwoning een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost en neemt af ten opzichte van de eerdere situatie.

Conclusie

Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. De toekomstige parkeerbehoefte zal binnen het plangebied worden opgevangen. De beoogde ontwikkeling is goed bereikbaar zorgt niet voor problemen op de omliggende wegen.

4.6 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Met dit plan wordt een enkele woning mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw. In het kader van de Wet geluidhinder wordt een woning aangemerkt als een geluidgevoelig object. Daarom heeft er onderzoek plaatsgevonden naar het geluid van wegverkeer. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de provinciale weg N440 en het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. De 30 km/uur wegen Buurtweg, Zijdeweg en het gedeelte van de Landscheidingsweg met een 30 km/uur snelheidsregime zijn ook meegenomen in het onderzoek. Het jaar 2032 is als maatgevend jaar aangehouden.

Voor de beschouwde 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning
overschrijdt.

Voor het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Voor de provinciale weg N440 geldt dat de geluidbelasting op een gedeelte van de noordwest- en zuidwestgevel van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het laten vaststellen van een hogere waarde is nodig ten gevolge van deze weg omdat maatregelen om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren niet doelmatig of niet mogelijk zijn.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat de noordoostelijke en noordwestelijke gevel geluidluw zijn. Aan de noordwestelijke zijde is ook een geluidluwe buitenruimte gesitueerd.

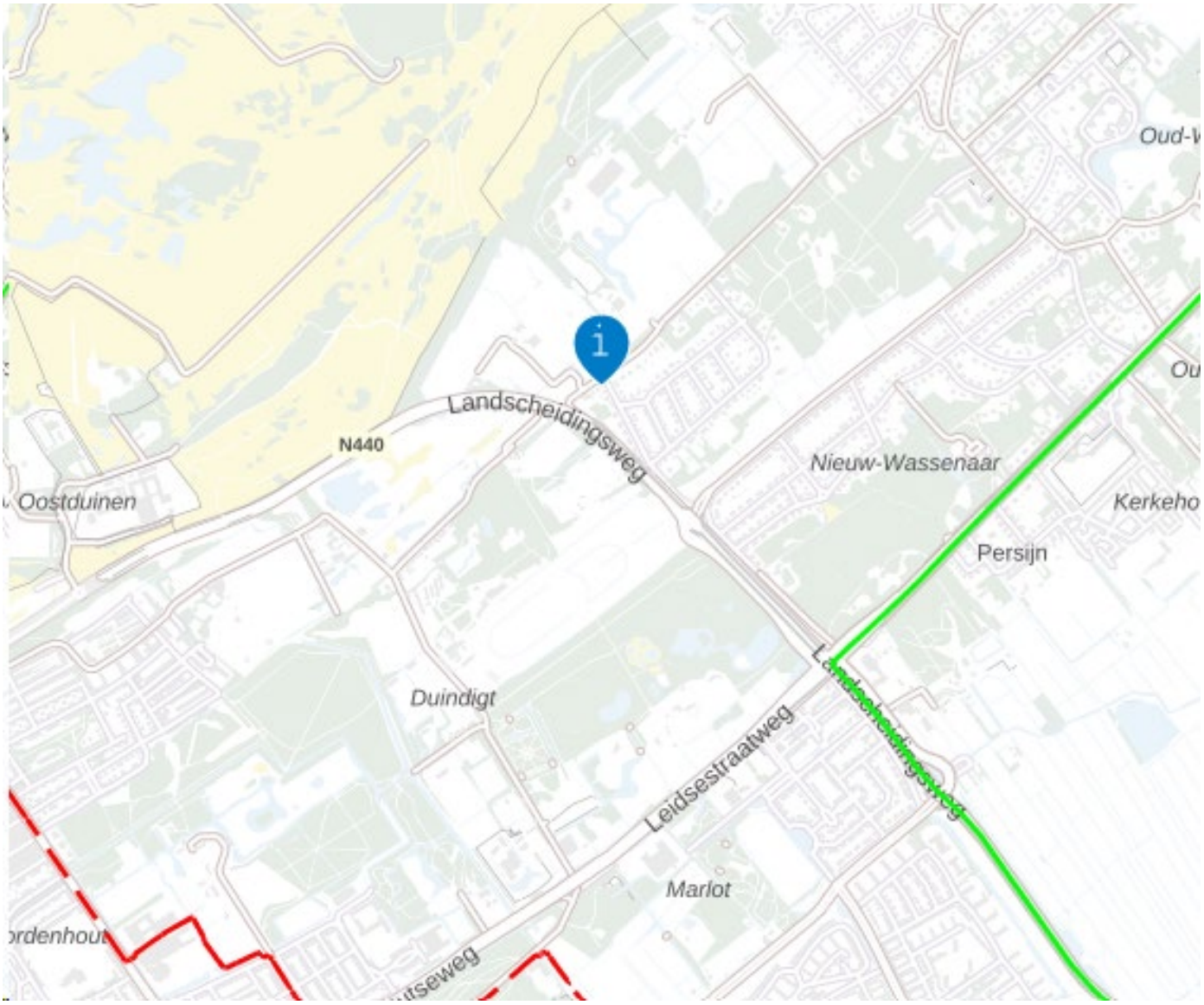
Conclusie
Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Hiervoor is een besluit opgesteld dat samen met dit bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Verder is er sprake van geluidluwe gevels en van een geluidluwe buitenzijde.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, leidingen, wateren, sporen of wegen te vinden met een invloedsgebied welke zich strekken tot het plangebied (figuur 4.1). De rode lijn in bovenstaande figuur betreft een gasleiding, de groene lijn betreft gevaarlijk vervoer met het risico op plasbranden welke maximaal 30 meter reiken.

Het plangebied is te bereiken vanaf de afrit van de Landscheidingsweg en wordt verder ontsloten door de Buurtweg en Zijdeweg. De Zijdeweg leidt naar de Wittenburgerweg. Hiermee is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

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

Besluit niet in betekenende mate

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

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

Onderzoek

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Landscheidingsweg (N440). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 19,4 µg/m³ voor NO_2, 16,3 µg/m³ voor PM_{10} en 8,2 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM10 bedraagt 6,0. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

4.9 Ecologie

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

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

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

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

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

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

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

<u>Soortenbescherming</u>
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

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

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

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

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland
In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied is circa 500 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde natuurnetwerk Nederland gebied is circa 150 meter. De ontwikkeling heeft geen directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding of verstoring op deze gebieden. De aanpassing van een huisartsenpraktijk naar een woning, in een bestaand gebouw, zorgt verder voor een vermindering van verkeersbewegingen en daardoor minder stikstofuitstoot.

Soortenbescherming

In dit bestemmingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd op een locatie waar al een bestaand gebouw staat. Ook wordt er een lichte verhoging van de bouwhoogte mogelijk gemaakt. Hieruit volgen geen effecten op beschermde soorten. Op de korte termijn zijn er geen plannen om gebruik te maken van de vergroting van de planologische mogelijkheden. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt en er sprake zal zijn van verbouwingen moet een onderzoek worden gedaan naar eventueel aanwezige beschermde diersoorten.

Conclusie

De aanpassing van een huisartsenpraktijk naar een woning zorgt voor een verlaging van verkeersbewegingen en daardoor ook voor minder stikstofuitstoot. Het toevoegen van een bouwvlak en het mogelijk maken van een (licht) hogere bouwhoogte (nokhoogte) heeft geen effect op beschermde soorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en betreft de functiewijziging van een huisartsenpraktijk naar een woning op een reeds geldende woonbestemming. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet te scharen onder een categorie zoals genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage en daarmee niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek.

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:
Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. In dit hoofdstuk zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen.
Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een anti-dubbeltelregel.
Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Tevens kent het plan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - cultuurhistorie en landschap' voor het gehele plangebied.

Enkelbestemmingen

Tuin

Het is wenselijk de beleving en ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen/bestemmingen te beschermen. Deze bestemming is daarom geprojecteerd op de voortuin die ruimtelijk gezien vrij van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen moeten blijven. Door de situatie op het kavel mag hier ook op worden geparkeerd binnen de aanduiding 'parkeerterrein'.

Wonen - 1

Deze bestemming is opgenomen voor de beoogde ontwikkeling. Deze bestemming maakt het wonen in het bestaande gebouw mogelijk en biedt mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door de situatie op het kavel mag hier ook op worden geparkeerd binnen de aanduiding 'parkeerterrein'. Verder is de bouwhoogte (licht) verhoogd door het opnemen van een bouwhoogte op de verbeelding.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

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

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

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

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

Waarde - Cultuurhistorie en landschap

Dit artikel richt zich, naast de algemene bescherming van cultuurhistorische waarden vanuit het beschermd stads- en dorpsgezicht, op behoud en versterking van de aan de gronden eigen zijnde landschappelijke waarden. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming waarbinnen een vergunningenstelsel en een nadere eisenregeling mogelijkheden bieden om de gewenste bescherming te garanderen.

5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregels

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

5.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor het verbouwen worden door de initiatiefnemer gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikken om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer zijn of haar plan voorgelegd aan de directe omwonenden.

Participatie
De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium contact opgenomen met de omwonenden waarin het initiatief voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kenbaar is gemaakt. Vervolgens is het concept bestemmingsplan voorafgaand aan de zienswijzenperiode integraal met de directe omwonenden gedeeld.

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

Er zijn reacties binnengekomen van het waterschap en de provincie. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Ontwerp
Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In dat kader heeft het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, vanaf 15 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen
ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Onderzoek wegverkeerslawaai



Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Buurtweg 113a te Wassenaar

(2207/211/DJ-01, versie B)



Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (toetsing Wet geluidhinder)

in opdracht van
Rho Adviseurs B.V.
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

betreffende locatie
Buurtweg 113a
Wassenaar

documentkenmerk
2207/211/DJ-01

versie
B

vestiging
Nuenen

datum
19 januari 2023

opgesteld door:
ing. [redacted]
Projectleider geluid & bouwfysica

gecontroleerd door:
ir. [redacted]
Projectleider geluid & bouwfysica

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/

Tritium Advies B.V.
Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid
T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:
Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

		pagina
1	**Inleiding**	**1**
2	**Uitgangspunten**	**2**
2.1	Locatiegegevens	2
2.2	Gegevens wegverkeer	2
2.3	Modellering	3
3	**Wet- en regelgeving**	**5**
3.1	Berekeningsmethode	5
3.2	Randvoorwaarden Wgh	5
3.2.1	Inleiding	5
3.2.2	Geluidzones	5
3.2.3	Artikel 110g	5
3.2.4	Stedelijk en buitenstedelijk gebied	6
3.2.5	Artikel 3.5 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012)	6
3.2.6	Normen geluidbelasting	7
3.3	Geluidbeleid gemeente Wassenaar	7
4	**Rekenresultaten en toetsing**	**8**
4.1	Geluidbelasting wegverkeerslawaai	8
4.2	Bronmaatregelen	9
4.3	Overdrachtsmaatregelen	9
4.4	Akoestisch woon- en leefklimaat	10
4.5	Cumulatieve geluidbelasting	10
4.6	Geluidwering gevels ($G_{A;k}$)	10
5	**Samenvatting en conclusie**	**11**

Bijlagen

Bijlage 1:	Planologische verbeelding
Bijlage 2:	Verkeersgegevens wegverkeer
Bijlage 3:	Invoergegevens akoestisch model wegverkeerslawaai
Bijlage 4:	Grafische weergave akoestisch model wegverkeerslawaai
Bijlage 5:	Rekenresultaten geluidbelasting wegverkeer

1 Inleiding

In opdracht van Rho Adviseurs B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling op de locatie Buurtweg 113a te Wassenaar. Beoogd wordt om de bestaande huisartsenpraktijk te transformeren tot woning. De locatie beschikt reeds over een woonbestemming maar bevat geen bouwvlak. Om de transformatie mogelijk te maken dient een bouwvlak te worden toegevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hierbij horende juridisch-planologische procedure.

In onderhavige rapportage is deze zogenaamde "Nieuwe situatie" getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (verder: Wgh) en is aangegeven wat hiervan de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing is vervolgens beoordeeld of voor de woning extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De aspecten spoorweglawaai, luchtverkeerslawaai en industrielawaai zijn in het onderhavige onderzoek niet beschouwd.

In verband met opmerkingen van de Omgevingsdienst Haaglanden komt het eerder door ons opgestelde "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Buurtweg 113a te Wassenaar" met kenmerk: 2207/211/DJ-01, versie 0 d.d. 6 september 2022 en versie A d.d. 18 november 2022 in zijn geheel te vervallen.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatiegegevens

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Wassenaar op perceel nummer 1956, sectie E van de kadastrale gemeente Wassenaar. In bijlage 1 is de nieuwe planologische verbeelding van het plangebied opgenomen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de provinciale N440 en het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Buurtweg, Zijdeweg en het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen echter alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het onderhavige akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting ten gevolge van de voornoemde 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt.

2.2 Gegevens wegverkeer

De verkeersgegevens van de bovengenoemde gemeentelijke wegen zijn verstrekt door de gemeente Wassenaar. Van de wegen zijn telgegevens van het jaar 2019 voorhanden. Conform opgave van de gemeente Wassenaar dienen de etmaalintensiteiten met 1% per jaar te worden opgehoogd (autonome groei) tot het maatgevende jaar 2032.

Voor de verdeling van lichte, middelzware en zware motorvoertuigen over dag-, avond- en nachtperiode is niet bekend. Derhalve is gebruik gemaakt van het door het ministerie van VROM uitgegeven rapport “bepaling van verkeersgegevens ten behoeve van de Wet geluidhinder”, GF-DR-35-01. De Buurtweg, Zijdeweg en Landscheidingsweg zijn hierbij als een buurtontsluitingsweg beschouwd.

De verkeersgegevens van de provinciale weg N440 zijn vertrekt door de provincie Zuid-Holland. Van de weg zijn prognosegegevens van het jaar 2030 en 2040 voorhanden. De etmaalintensiteiten voor het maatgevende jaar 2032 zijn bepaald door interpolatie op basis van autonome groei. Conform opgave van de provincie Zuid-Holland is de N440 voorzien van een microdeklaag. In het akoestisch rekenmodel is hiervoor “dunne deklagen A” aangehouden.

Alle verstrekte verkeersgegevens zijn opgenomen in bijlage 2. De verkeersinvoergegevens inclusief de maximumsnelheid en wegdektype worden gepresenteerd in navolgende tabellen 2.1 en 2.2.

Tabel 2.1: gegevens wegverkeer provinciale N440

provinciale N440						
maximumsnelheid: 70 km/uur						
wegdek: microdeklaag (dunne deklagen A)						
jaar 2030				etmaalintensiteit ri oost 23 713 mvt		
				etmaalintensiteit ri. west: 23.447 mvt.		
jaar: 2040				etmaalintensiteit ri. oost: 26.902 mvt.		
				etmaalintensiteit ri. west: 27.211 mvt.		
jaar: 2032				etmaalintensiteit ri. oost: 24.319 mvt.		
				etmaalintensiteit ri. west: 24.156 mvt.		
	dag		avond		nacht	
	ri. oost	ri. west	ri. oost	ri. west	ri. oost	ri. west
gemiddeld per uur (%)	7,08	7,07	2,34	2,57	0,71	0,61
lichte mvt. (%)	91,80	91,50	91,80	91,50	91,80	91,50
middelzware mvt. (%)	7,80	8,10	7,80	8,10	7,80	8,10
zware mvt. (%)	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40

Tabel 2.2: gegevens wegverkeer Buurtweg, Landscheidingsweg en Zijdeweg

Buurtweg, Landscheidingsweg en Zijdeweg			
maximumsnelheid Buurtweg en Zijdeweg: 30 km/uur			
maximumsnelheid Landscheidingsweg: 30 en 50 km/uur			
wegdek Buurtweg, Zijdeweg en Landscheidingsweg (30 km/uur): elementenverharding in keperverband			
wegdek Landscheidingsweg (50 km/uur): asfalt (referentiewegdek)			
jaar: 2019		etmaalintensiteit Buurtweg en Landscheidingsweg: 1027 mvt.	
		etmaalintensiteit Zijdeweg: 1424 mvt.	
jaar: 2032		etmaalintensiteit Buurtweg en Landscheidingsweg: 1169 mvt.	
		etmaalintensiteit Zijdeweg: 1621 mvt.	
	dag	avond	nacht
gemiddeld per uur (%)	6,48	3,72	0,92
lichte mvt. (%)	84,96	92,23	84,31
middelzware mvt. (%)	10,65	6,17	10,89
zware mvt. (%)	4,38	1,61	4,79

2.3 Modellering

De onderhavige situatie betreft het planologisch toevoegen van een bouwvlak. De aanwezige bebouwing wordt niet veranderd. Derhalve is in het akoestisch onderzoek getoetst op de reeds aanwezige bebouwing conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.

Als maatgevende toetshoogte voor de begane grond en de eerste verdieping van de woning is respectievelijk 1,5 en 4,5 meter boven maaiveld aangehouden. Voor alle punten is gerekend met invallend geluid.

Voor de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van een akoestisch model in Geomilieu, versie 2022.2. Alle gebouwen zijn verkregen uit de dataset 3D geluid zoals beschikbaar gesteld op PDOK. De invoergegevens van deze objecten zijn steekproefsgewijs gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd of aangevuld.

In de berekeningen is als rekenparameter bodemfactor 1,00 (akoestisch zacht) aangehouden met uitzondering van de ingevoerde bodemgebieden. De ingevoerde bodemgebieden zijn als akoestisch hard (bodemfactor 0,00) en akoestisch half hard/zacht (bodemfactor 0,50) gemodelleerd. De akoestisch harde bodemgebieden betreffen wegen en terreinverhardingen. De akoestisch half harde/zachte bodemgebieden betreffen tuinen en gemengde verhardingen.

Voor het lokale maaiveld is 2,0 meter +NAP aangehouden. Er zijn geen significante hoogteverschillen in de omgeving aanwezig. Derhalve zijn in het rekenmodel in de omgeving van het plangebied geen hoogteverschillen in het maaiveld opgenomen. Gebouwhoogtes van de bestaande omliggende bebouwing zijn conform de hoogtegegevens uit het Actueel Hoogtebestand Nederland.

Er hoeft ter hoogte van het plangebied geen hellingcorrectie of optrekcorrectie te worden toegepast. Tevens zijn er geen akoestisch relevante kruispunten of rotondes in de directe omgeving van het bouwplan aanwezig.

3 Wet- en regelgeving

3.1 Berekeningsmethode

De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van "Standaardrekenmethode 2" zoals beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De invoergegevens van het akoestisch model wegverkeerslawaai zijn weergegeven in bijlage 3. Een grafische weergave van deze invoergegevens is weergegeven in bijlage 4.

3.2 Randvoorwaarden Wgh

3.2.1 Inleiding

De maat voor de geluidbelasting van een weg wordt uitgedrukt in de L_{den}-waarde. L_{den} is de geluidbelasting in dB op een plaats en vanwege een bron over alle perioden van 07.00 - 19.00 uur, van 19.00 - 23.00 uur en van 23.00 - 07.00 uur van een jaar, zoals omschreven in bijlage I, onderdeel 1, van richtlijn nr. 2002/49/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai (PbEG L 189).

3.2.2 Geluidzones

Volgens de Wgh hebben wegen een zone die zich aan weerszijden van de weg uitstrekt vanaf de as van de weg (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- ligging binnen een woonerf;
- een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In tabel 3.1 is de breedte van de geluidzones weergegeven.

Tabel 3.1: breedte van de geluidzones langs wegen

soort gebied	aantal rijstroken	breedte geluidzone (m)
stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

3.2.3 Artikel 110g

Onze Minister stelt regels op grond waarvan telkens voor een bepaalde periode, al naar gelang de geluidproductie van motorvoertuigen in de betrokken periode hoger ligt dan voor de toekomst redelijkerwijs is te verwachten, bij de berekening en meting van de geluidbelasting op de gevel van

woningen of op andere geluidgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidgevoelige terreinen op het resultaat een door hem bepaalde aftrek van niet meer dan 5 dB wordt toegepast.

Conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 bedraagt voornoemde aftrek:

a. 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wgh 56 dB is;
b. 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wgh 57 dB is;
c. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting afwijkt van de onder a en b genoemde waarden;
d. 5 dB voor de overige wegen;
e. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wgh.

De voornoemde aftrek van 5 dB voor overige wegen is tevens gehanteerd voor de beschouwde 30 km/uur wegen. Uit technische overwegingen zijn er geen argumenten waarom de aftrek bij 30 km/uur lager zou zijn dan bij 50 km/uur. De meest logische werkwijze is derhalve om aan te sluiten bij de aftrek zoals die voor 50 km/uur wegen bestaat.

3.2.4 Stedelijk en buitenstedelijk gebied

Binnen de Wgh is de toetsing van de geluidbelasting afhankelijk gesteld van de ligging van het bouwplan. Volgens artikel 1 van de Wgh wordt onderscheiden:

- Stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII van de Wgh, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.
- Buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor toepassing van de hoofdstukken VI en VII, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

3.2.5 Artikel 3.5 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012)

Binnen het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is middels artikel 3.5 de mogelijkheid geboden om voor wegen met een snelheidsregime van 70 km/uur of meer rekening te houden met de toekomstige effecten van Europees bronbeleid. Artikel 3.5 schrijft hierover het volgende:

- bij de berekening van het equivalent geluidniveau vanwege een weg wordt, voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, 2 dB in mindering gebracht op de wegdekcorrectie bepaald overeenkomstig bijlage III bij deze regeling of als het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton, in afwijking van het gestelde in paragraaf 1.5 en 2.4.2 van bijlage III een wegdekcorrectie van 2 dB in rekening gebracht;

- in afwijking van het eerste lid wordt 1 dB in mindering gebracht voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en het wegdek bestaat uit een elementenverharding of een van de volgende wegdektypen:
  a. Zeer Open Asfalt Beton;
  b. tweelaags Zeer Open Asfalt Beton, met uitzondering van tweelaags Zeer Open Asfalt Beton fijn;
  c. uitgeborsteld beton;
  d. geoptimaliseerd uitgeborsteld beton;
  e. oppervlakbewerking.

3.2.6 Normen geluidbelasting

Artikel 82 tot en met 85 van de Wgh geven nadere uitleg met betrekking tot de geluidbelasting in zogenaamde "Nieuwe situaties" (er dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd).

De zogenaamde voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wgh geen restricties op aan het onderhavige plan. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan kan door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld. Indien de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In navolgende tabellen 3.2 en 3.3 worden de normen uit de Wgh weergegeven.

Tabel 3.2: normen geluidbelasting in stedelijk gebied

normen voor nog niet-geprojecteerde woningen in een stedelijk gebied	
voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximale ontheffingswaarde	63 dB
maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw	68 dB

Tabel 3.3: normen geluidbelasting in buitenstedelijk gebied

normen voor nog niet-geprojecteerde woningen in een buitenstedelijk gebied	
voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximale ontheffingswaarde	53 dB
maximale ontheffingswaarde; agrarische bedrijfswoning	58 dB
maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw, buiten de bebouwde kom	58 dB
maximale ontheffingswaarde; vervangende nieuwbouw gelegen binnen de bebouwde kom, binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg	63 dB

De locatie in onderhavig onderzoek is gelegen in het stedelijk gebied en betreft het toevoegen van een bouwvlak voor de functie wonen. Derhalve bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

3.3 Geluidbeleid gemeente Wassenaar

De gemeente Wassenaar heeft geen eigen geluidbeleid met betrekking tot het verlenen van hogere waarden vastgesteld.

4 Rekenresultaten en toetsing

4.1 Geluidbelasting wegverkeerslawaai

In de navolgende tabellen 4.1 tot en met 4.3 zijn per bron de berekeningsresultaten van de toetspunten samengevat weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 5.

Tabel 4.1: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Landscheidingsweg (50 km/uur)

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wgh (dB)	voorkeurs-grenswaarde (dB)	maximale ontheffings-waarde (dB)
alle	alle	≤48	48	63

Tabel 4.2: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de provinciale N440

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wgh (dB)	voorkeurs-grenswaarde (dB)	maximale ontheffings-waarde (dB)
t1	alle	≤48	48	63
t2	1,5	≤48		
	4,5	50		
t3	1,5	≤48		
	4,5	51		
t4	1,5	≤48		
	4,5	50		
t5	alle	≤48		

Tabel 4.3: geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Buurtweg, Landscheidingsweg en Zijdeweg (30 km/uur)

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wgh (dB)	richtwaarde[1] (dB)	maximale ontheffings-waarde (dB)
alle	alle	≤48	48	n.v.t.

1) Voor 30 km/uur wegen is een voorkeursgrenswaarde conform de Wgh niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijk ordening wordt de bijbehorende waarde van 48 dB als richtwaarde beschouwd.

Voor de beschouwde 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Voor de provinciale N440 geldt dat de geluidbelasting op de eerste verdieping van de zuidwest- en zuidoostgevel van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

4.2 Bronmaatregelen

Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid kan worden gereduceerd. Er zijn twee oorzaken van geluidproductie bij voertuigen, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Mogelijke maatregelen zijn stillere voertuigen, verlaging van de maximumsnelheid of een geluidreducerend wegdek.

- stillere voertuigen: een vermindering van mechanische geluiden kan alleen plaatsvinden door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch;
- verlaging van de maximumsnelheid: op een verlaging van het snelheidsregime op een provinciale weg kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen;
- geluidreducerend wegdek: de provinciale N440 is reeds voorzien van geluidreducerend asfalt. Het verder akoestisch verbeteren van het wegdek is derhalve niet realistisch.

4.3 Overdrachtsmaatregelen

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of de geluidoverdracht tussen geluidbron en ontvanger kan worden belemmerd. Om doelmatig te zijn dient een dergelijk scherm dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger te worden geplaatst. Onderhavig bouwvlak is gelegen op de perceelgrenzen. Derhalve is het niet mogelijk om dicht bij de ontvanger een geluidscherm te plaatsen. Een geluidscherm dicht bij de bron ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien in de onderhavige situatie bestaande bebouwing wordt omgezet tot een woning, is het niet mogelijk de afstand tot de geluidbron te vergroten.

4.4 Akoestisch woon- en leefklimaat

Ondanks dat de gemeente Wassenaar niet beschikt over een gemeentelijk geluidbeleid, dient bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De bestaande bebouwing in de onderhavige situatie beschikt over een geluidluwe noordoost- en noordwestgevel. Om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen dienen de tot de woning behorende verblijfsruimten zo veel mogelijk aan deze geluidluwe gevels worden gesitueerd. Dit dient te worden geborgd in de bijbehorende juridisch-planologische procedure.

4.5 Cumulatieve geluidbelasting

Ten behoeve van de procedure hogere waarde dient conform artikel 110f Wgh de cumulatieve geluidbelasting te worden bepaald, indien sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of sprake is van een relevante blootstelling door verschillende geluidbronnen. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die te onderscheiden bronnen wordt overschreden. Conform de Wgh dienen voor de cumulatie de zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. De cumulatieve geluidbelasting dient bepaald te worden conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (bijlage I, hoofdstuk 2 'Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting'). De correctie conform artikel 110g Wgh met betrekking tot wegverkeer wordt hierbij niet toegepast.

Dit betekent dat in onderhavige situatie de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden en dat uitsluitend rekening dient te worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van de provinciale N440. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting echter alsnog bepaald voor alle gemodelleerde wegen.

De cumulatieve geluidbelasting is opgenomen in bijlage 5 en bedraagt maximaal 55 dB, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh ter plaatse van de zuidwestgevel.

4.6 Geluidwering gevels ($G_{A;k}$)

Volgens het bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde besluit hogere waarde opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Een gevel van een nieuwbouwwoning dient bovendien minimaal een $G_{A;k}$ van 20 dB te hebben.

In de onderhavige situatie wordt enkel planologisch een bouwvlak toegevoegd. Er is geen sprake van nieuwbouw van een bouwwerk of woning. Derhalve kan uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau. Voor de onderhavige situatie betekent dit dat er geen aanvullende eisen zijn voor de geluidwering van de gevels. Een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5 Samenvatting en conclusie

In opdracht van Rho Adviseurs B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling op de locatie Buurtweg 113a te Wassenaar. Beoogd wordt om de bestaande huisartsenpraktijk te transformeren tot woning. De locatie beschikt reeds over een woonbestemming maar bevat geen bouwvlak. Om de transformatie mogelijk te maken dient een bouwvlak te worden toegevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hierbij horende juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de provinciale N440 en het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Buurtweg, Zijdeweg en het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Voor de beschouwde 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor het gedeelte van de Landscheidingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Voor de provinciale N440 geldt dat de geluidbelasting op de eerste verdieping van de zuidwest- en zuidoostgevel van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

De provinciale N440 is reeds voorzien van geluidreducerend asfalt. Het verder akoestisch verbeteren van het wegdek (bronmaatregel) is derhalve niet realistisch. Om doelmatig te zijn dient een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger te worden geplaatst. Onderhavig bouwvlak is gelegen op de perceelgrenzen. Derhalve is het niet mogelijk om dicht bij de ontvanger een geluidscherm te plaatsen. Een geluidscherm dicht bij de bron ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Het is in de onderhavige situatie tevens niet mogelijk de afstand tot de geluidbron te vergroten.

Ondanks dat de gemeente Wassenaar niet beschikt over een gemeentelijk geluidbeleid, dient bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De bestaande bebouwing in de onderhavige situatie beschikt over een geluidluwe noordoost- en noordwestgevel. Om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen dienen de tot de woning behorende verblijfsruimten zo veel mogelijk aan deze geluidluwe gevels worden gesitueerd. Dit dient te worden geborgd in de bijbehorende juridisch-planologische procedure.

Met inachtneming van de voornoemde voorwaarden wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In de onderhavige situatie wordt enkel planologisch een bouwvlak toegevoegd. Er is geen sprake van nieuwbouw van een bouwwerk of woning. Derhalve kan uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau. Voor de onderhavige situatie betekent dit dat er geen aanvullende eisen zijn voor de geluidwering van de gevels. Een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Bijlage 1: Planologische verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

T Tuin

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A-3 Waarde - Archeologie 3

WR-CL Waarde - Cultuurhistorie en landschap

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - waterwingebied

Bouwvlakken

bouwvlak

GEMEENTE WASSENAAR
Buurtweg 113a

bestemmingsplan

PROJECT	20220530		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:500	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	
GETEKEND	-	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0629.PM-C001	Concept	22-06-2022

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N

Bijlage 2: Verkeersgegevens wegverkeer

Geachte,

Hieronder heb ik zo uitgebreid mogelijk uw vragen geprobeerd te beantwoorden:

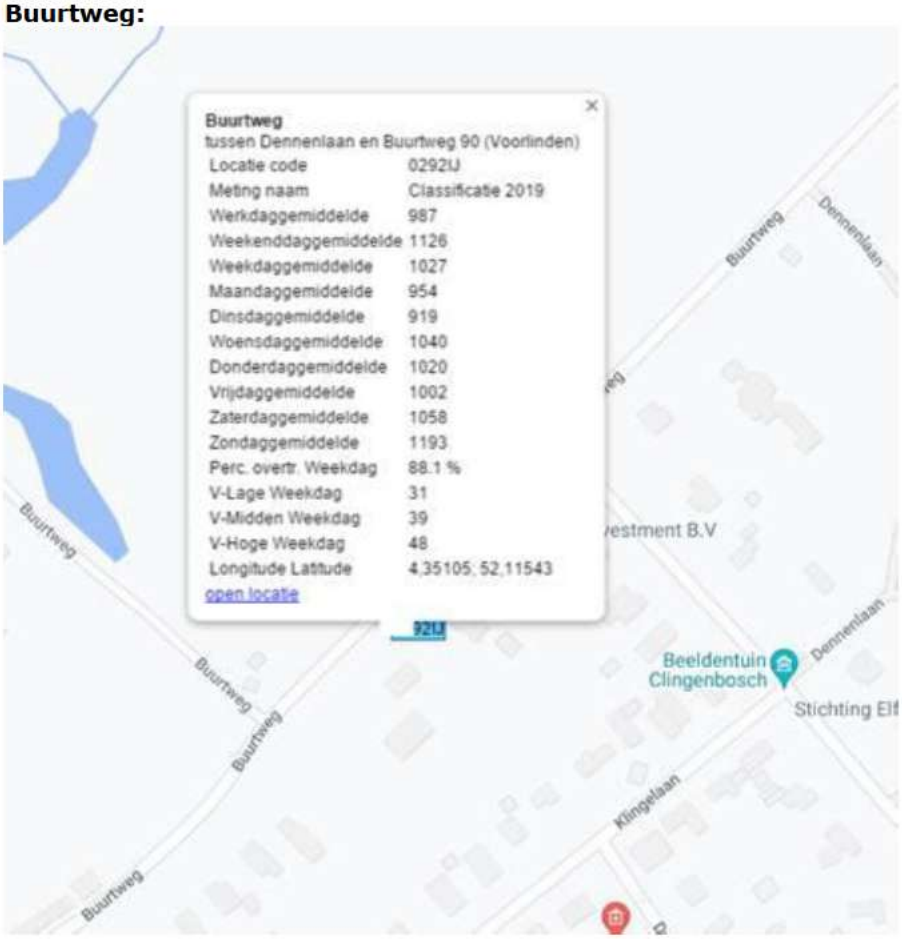
- maximum snelheid
Buurtweg: 30km/u.
Zijdeweg: 30km/u.
Landscheidingsweg: Eerste 50m vanaf N440 50km/u. Daarna 30km/u.

- evt. obstakels (verkeerslicht, rotonde etc.)
Geen verkeerslichten of rotondes op de genoemde wegen. Veelal gelijkwaardige kruispunten.

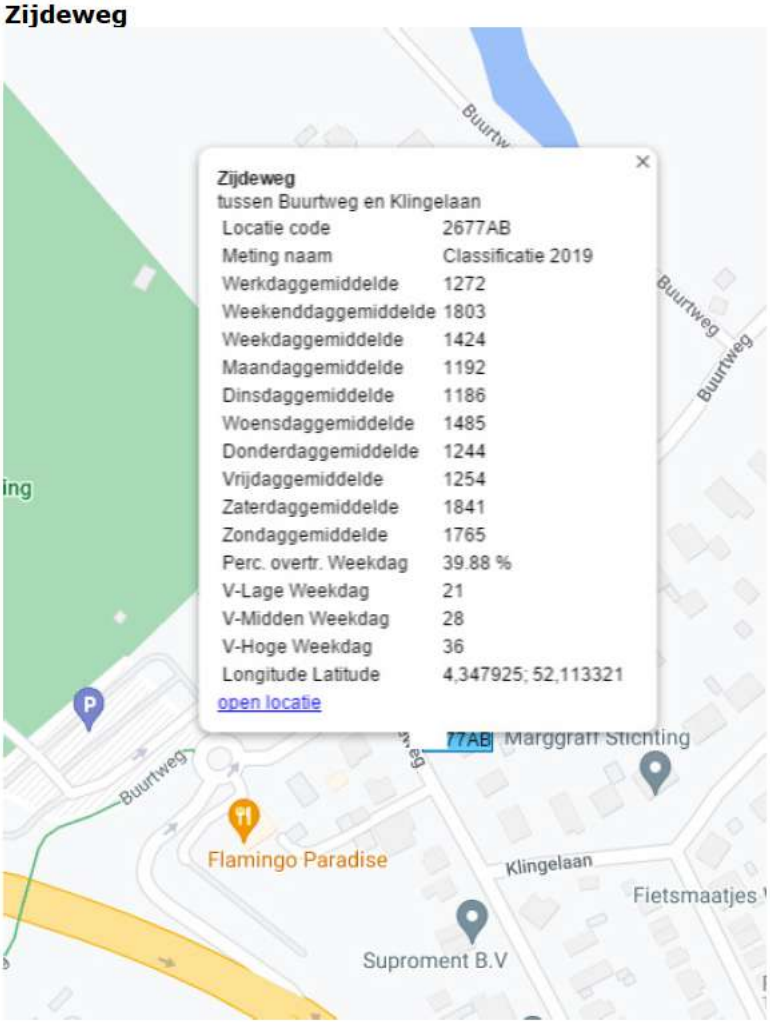
- verdeling lichte, middelzware en zware voertuigen over de dag-, avond- en nachtperiode
Geen gegevens bekend.

- etmaalintensiteiten
Zie onderstaande afbeeldingen:

Buurtweg:



Zijdeweg



Van de **Landscheidingsweg** zijn geen telgegevens bekend.

- wegdektype
Buurtweg: Hoofdzakelijk asfalt. Op sommige kruispunten klinkerbestrating.
Zijdeweg: Volledig klinkerbestrating.
Landscheidingsweg: Volledig geasfalteerd.

- ophogingspercentage telgegevens naar het maatgevende jaar 2032.
Wij hebben geen duidelijke ophogingspercentages voor autonome groei waar op dit soort wegen vanuit kan worden gegaan.

Met vriendelijke groet,
Beleidsadviseur Verkeer

Gemeente Wassenaar

Geachte,

Uw vragen heb ik onderstaand in rood beantwoord.
Mochten er nog verdere vragen zijn, laat het maar weten.

- Gaat u ermee akkoord dat wij voor de gemeentelijke Landscheidingsweg de etmaalintensiteiten overnemen van de Buurtweg? Ja, dat lijkt mij logisch.
- Met welk percentage dienen de etmaalintensiteiten te worden opgehoogd van het teljaar 2019 naar het maatgevend jaar 2032? Kunnen wij hier bijvoorbeeld een jaarlijkse ophoging van 1% aanhouden? Volgens mij is 1% een gemiddeld landelijke trend. In te schatten valt dat Wassenaar daar, ondanks dat we daar niet expliciet onderzoek naar hebben gedaan, bij in de buurt zit. De 1% is dan dus prima.
- Gaat u ermee akkoord dat wij voor de voertuigbewegingen op de betreffende wegen aansluiten bij standaard vervelingen? Bedoelt u standaard verdelingen? In dat geval, akkoord.
- Heeft u ook informatie beschikbaar over de etmaalintensiteiten, snelheden en het asfalttype op de N440? Zo ja, kunt u ons deze verstrekken? Zo niet, kunt u aangeven wie deze gegevens wel kan verstrekken? Die weg hebben wij helaas niet in ons telsysteem. De weg N440 is in beheer en eigendom van de Provincie Zuid-Holland. Hopelijk hebben zij de gegevens voor u. Een betreffende contactpersoon die zulke gegevens heeft heb ik helaas niet kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,
Beleidsadviseur Verkeer

Gemeente Wassenaar

Geachte,

Bijgevoegd de verkeersgegevens van de N440. Wij hebben niet het exacte toekomstjaar van 2035, daarom de gegevens van 2030 en 2040. De vraag over de wegdekverharding heb ik uitgezet in de organisatie en hier kom ik op terug zodra ik hier meer over weet.
Kunt u hier voorlopig mee uit de voeten?

Groet,

provincie Zuid-Holland

Met vriendelijke groet,

Verbinder/Regisseur:
Afdeling Mobiliteit en Milieu
Kenniscluster Monitoring & Financien

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Beste,

De betreffende deklaag is een asf. Microdeklaag. Deze is in 2013 aangelegd.

Groet,

provincie Zuid-Holland

Met vriendelijke groet,

Verbinder/Regisseur:
Afdeling Mobiliteit en Milieu
Kenniscluster Monitoring & Financien

Provincie Zuid-Holland | Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602 | 2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

			2021	2030	2040	licht	middel	zwaar	7-19u	19-23u	23-7u
N440	440131820	Oude Waalsdorperweg - Wittenburgerweg	32999	47160	54113	91,6%	8,0%	0,4%	84,8%	9,9%	5,3%
	4401318201	heen	16764	23713	26902	91,8%	7,8%	0,4%	84,9%	9,4%	5,7%
	4401318202	terug	16235	23447	27211	91,5%	8,1%	0,4%	84,8%	10,3%	4,9%

Bijlage 3: Invoergegevens akoestisch model wegverkeerslawaai

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: wvl

Model eigenschap	
Omschrijving	wvl
Verantwoordelijke	CK
Rekenmethode	#2|Wegverkeerslawaai|RMG-2012, wegverkeer|
Aangemaakt door	CK op 1-9-2022
Laatst ingezien door	CK op 5-9-2022
Model aangemaakt met	Geomilieu V2022.2 rev 2
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtper ode	23:00 - 07:00
Samengestelde per ode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	2
Rekenhoogte contouren	1,5
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten gr ds	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	1,00
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische u tbre ding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50
Berekening diffractoreffect	Volgens rekenregels van RMG-2012 (1-10-2022)

Model: wvl
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Type	Hbron	Helling	Wegdek	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	Totaal aantal
w1	Landscheidingsweg	Verdeling	0,75	0	W0	Referentiewegdek	50	50	50	1169,00
w2	Landscheidingsweg	Verdeling	0,75	0	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	30	30	1169,00
w3	Buurtweg	Verdeling	0,75	0	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	30	30	1169,00
w4	Zijdeweg	Verdeling	0,75	0	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	30	30	1621,00
w5	N440	Verdeling	0,75	0	W11	Dunne deklagen A	70	70	70	24319,00
w6	N440	Verdeling	0,75	0	W11	Dunne deklagen A	70	70	70	24156,00

Model: wvl
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	Cpl	Cpl_W
w1	6,48	3,72	0,92	84,96	92,23	84,31	10,65	6,17	10,89	4,38	1,61	4,79	False	1,5
w2	6,48	3,72	0,92	84,96	92,23	84,31	10,65	6,17	10,89	4,38	1,61	4,79	False	1,5
w3	6,48	3,72	0,92	84,96	92,23	84,31	10,65	6,17	10,89	4,38	1,61	4,79	False	1,5
w4	6,48	3,72	0,92	84,96	92,23	84,31	10,65	6,17	10,89	4,38	1,61	4,79	False	1,5
w5	7,08	2,34	0,71	91,80	91,80	91,80	7,80	7,80	7,80	0,40	0,40	0,40	False	1,5
w6	7,07	2,57	0,61	91,50	91,50	91,50	8,10	8,10	8,10	0,40	0,40	0,40	False	1,5

Model: wvl
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel	X	Y
t1	toetspunt	2,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja	83774,25	458842,68
t2	toetspunt	2,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja	83769,83	458838,42
t3	toetspunt	2,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja	83772,92	458833,25
t4	toetspunt	2,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja	83778,67	458834,14
t5	toetspunt	2,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja	83782,30	458839,10

Model: wvl
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Bf
b01	wegverharding	0,00
b02	wegverharding	0,00
b03	wegverharding	0,00
b04	wegverharding	0,00
b05	wegverharding	0,00
b06	wegverharding	0,00
b07	terreinverharding	0,00
b08	terreinverharding	0,00
b09	tuinen	0,50
b10	tuinen	0,50
b11	gemengde verharding	0,50

Model: wvl
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H
HL1	maaiveld	2,00

Rapport: Groepsreducties
Model: wvl

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Buurtweg	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Landsche dingsweg (30 km/uur)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Landsche dingsweg (50 km/uur)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
N440	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Zijdeweg	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

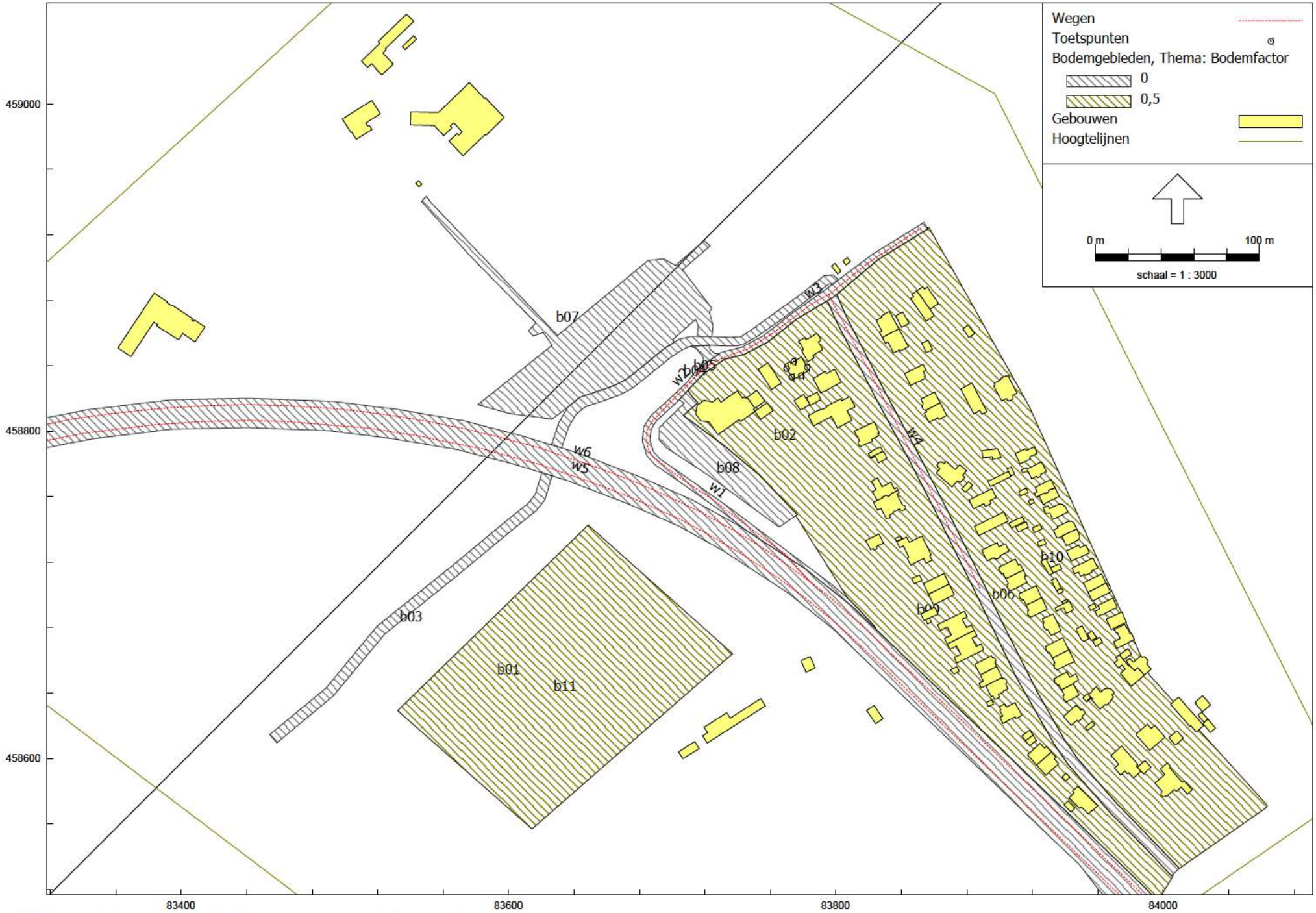
Bijlage 4: Grafische weergave akoestisch model wegverkeerslawaai

Grafische weergave akoestisch model wegverkeerslawaai

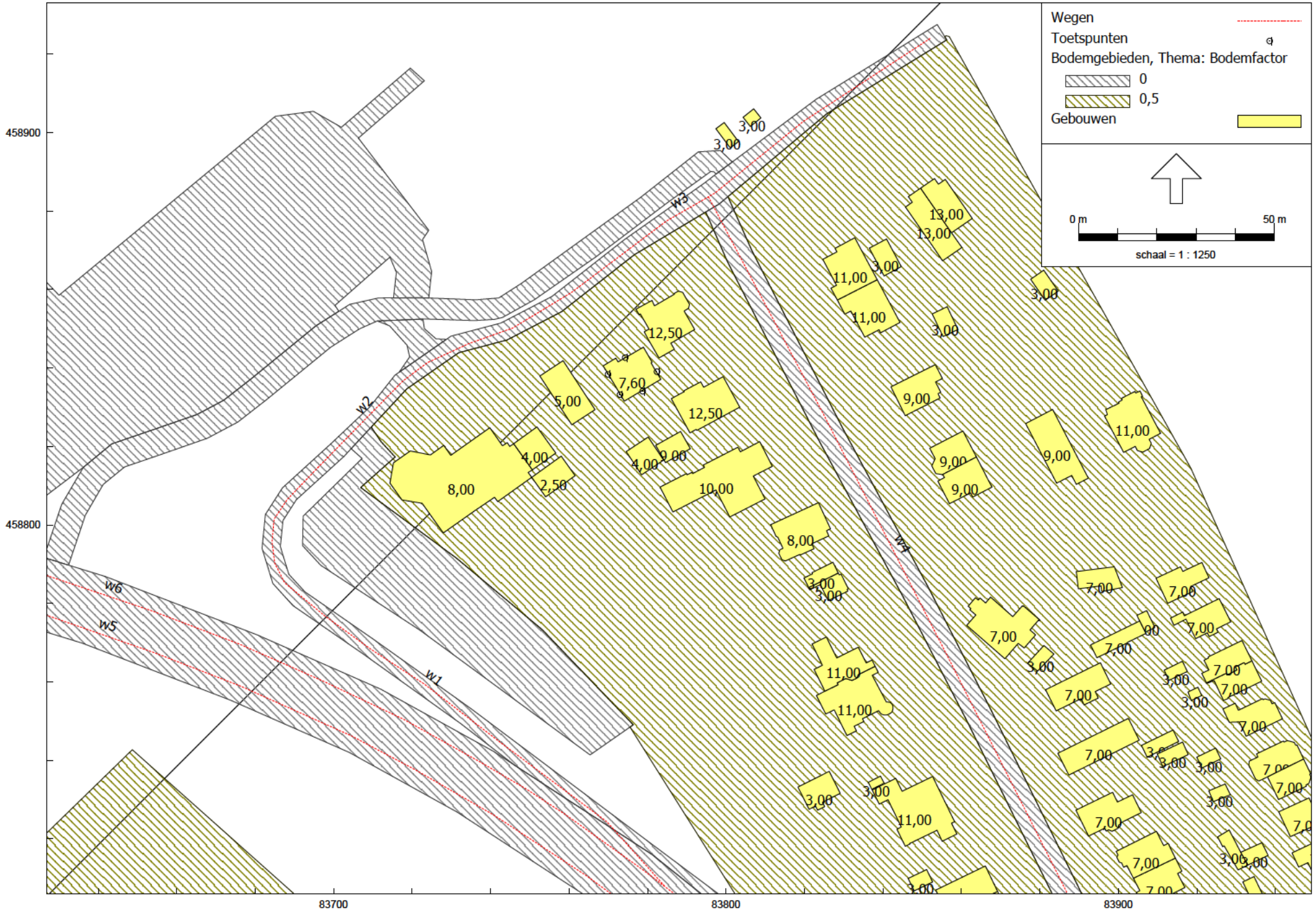


RMG-2012, wegverkeer, [versie 0 - wvl] , Geomilieu V2022.2 rev 2 Licentiehouder: Tritium Advies BV - locatie Nuenen

Grafische weergave akoestisch model wegverkeerslawaai



RMG-2012, wegverkeer, [versie 0 - wvl] , Geomilieu V2022.2 rev 2 Licentiehouder: Tritium Advies BV - locatie Nuenen



RMG-2012, wegverkeer, [versie 0 - wvl] , Geomilieu V2022.2 rev 2 Licentiehouder: Tritium Advies BV - locatie Nuenen

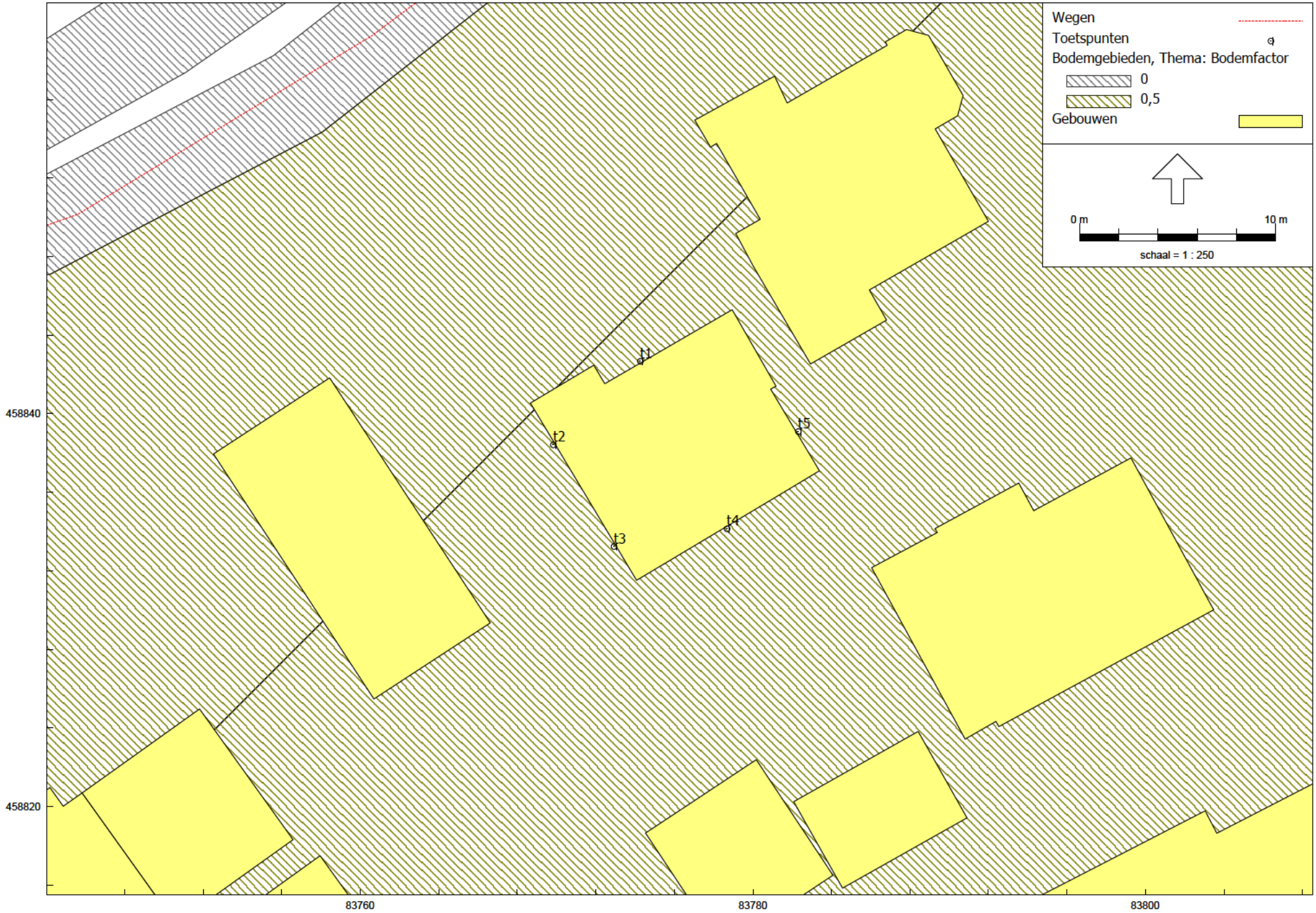
Tritium Advies

Grafische weergave akoestisch model wegverkeerslawaai

2207/211/DJ-01

bijlage 4

Grafische weergave akoestisch model wegverkeerslawaai



RMG-2012, wegverkeer, [versie 0 - wvl] , Geomilieu V2022.2 rev 2 Licentiehouder: Tritium Advies BV - locatie Nuenen





Bijlage 5: Rekenresultaten geluidbelasting wegverkeer

Rapport: Resultatentabel
Model: wvl
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Buurtweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t1_A	toetspunt	83774,25	458842,68	1,50	46,48	42,39	38,14	47,25
t1_B	toetspunt	83774,25	458842,68	4,50	47,44	43,30	39,10	48,20
t2_A	toetspunt	83769,83	458838,42	1,50	43,37	39,29	35,03	44,14
t2_B	toetspunt	83769,83	458838,42	4,50	44,53	40,40	36,20	45,30
t3_A	toetspunt	83772,92	458833,25	1,50	40,91	36,84	32,57	41,68
t3_B	toetspunt	83772,92	458833,25	4,50	42,70	38,57	34,36	43,46
t4_A	toetspunt	83778,67	458834,14	1,50	30,60	26,55	22,26	31,38
t4_B	toetspunt	83778,67	458834,14	4,50	32,85	28,72	24,52	33,62
t5_A	toetspunt	83782,30	458839,10	1,50	38,26	34,20	29,92	39,04
t5_B	toetspunt	83782,30	458839,10	4,50	39,86	35,74	31,53	40,63

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: wvl
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Landsche dingsweg (30 km/uur)
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t1_A	toetspunt	83774,25	458842,68	1,50	29,72	25,71	21,39	30,51
t1_B	toetspunt	83774,25	458842,68	4,50	32,18	28,07	23,84	32,95
t2_A	toetspunt	83769,83	458838,42	1,50	20,80	16,40	12,48	21,53
t2_B	toetspunt	83769,83	458838,42	4,50	27,80	23,45	19,47	28,53
t3_A	toetspunt	83772,92	458833,25	1,50	20,48	16,10	12,15	21,21
t3_B	toetspunt	83772,92	458833,25	4,50	27,23	22,89	18,90	27,96
t4_A	toetspunt	83778,67	458834,14	1,50	24,30	20,29	15,96	25,08
t4_B	toetspunt	83778,67	458834,14	4,50	26,61	22,51	18,27	27,38
t5_A	toetspunt	83782,30	458839,10	1,50	1,13	-3,36	-7,19	1,84
t5_B	toetspunt	83782,30	458839,10	4,50	2,26	-2,30	-6,06	2,96

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: wvl
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Landsche dingsweg (50 km/uur)
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t1_A	toetspunt	83774,25	458842,68	1,50	18,78	15,60	10,38	19,70
t1_B	toetspunt	83774,25	458842,68	4,50	20,83	17,57	12,43	21,73
t2_A	toetspunt	83769,83	458838,42	1,50	29,72	26,56	21,31	30,64
t2_B	toetspunt	83769,83	458838,42	4,50	31,83	28,64	23,43	32,75
t3_A	toetspunt	83772,92	458833,25	1,50	31,84	28,69	23,44	32,76
t3_B	toetspunt	83772,92	458833,25	4,50	34,48	31,31	26,08	35,40
t4_A	toetspunt	83778,67	458834,14	1,50	30,26	27,10	21,86	31,18
t4_B	toetspunt	83778,67	458834,14	4,50	33,59	30,42	25,18	34,51
t5_A	toetspunt	83782,30	458839,10	1,50	16,02	12,78	7,62	16,93
t5_B	toetspunt	83782,30	458839,10	4,50	16,83	13,57	8,43	17,73

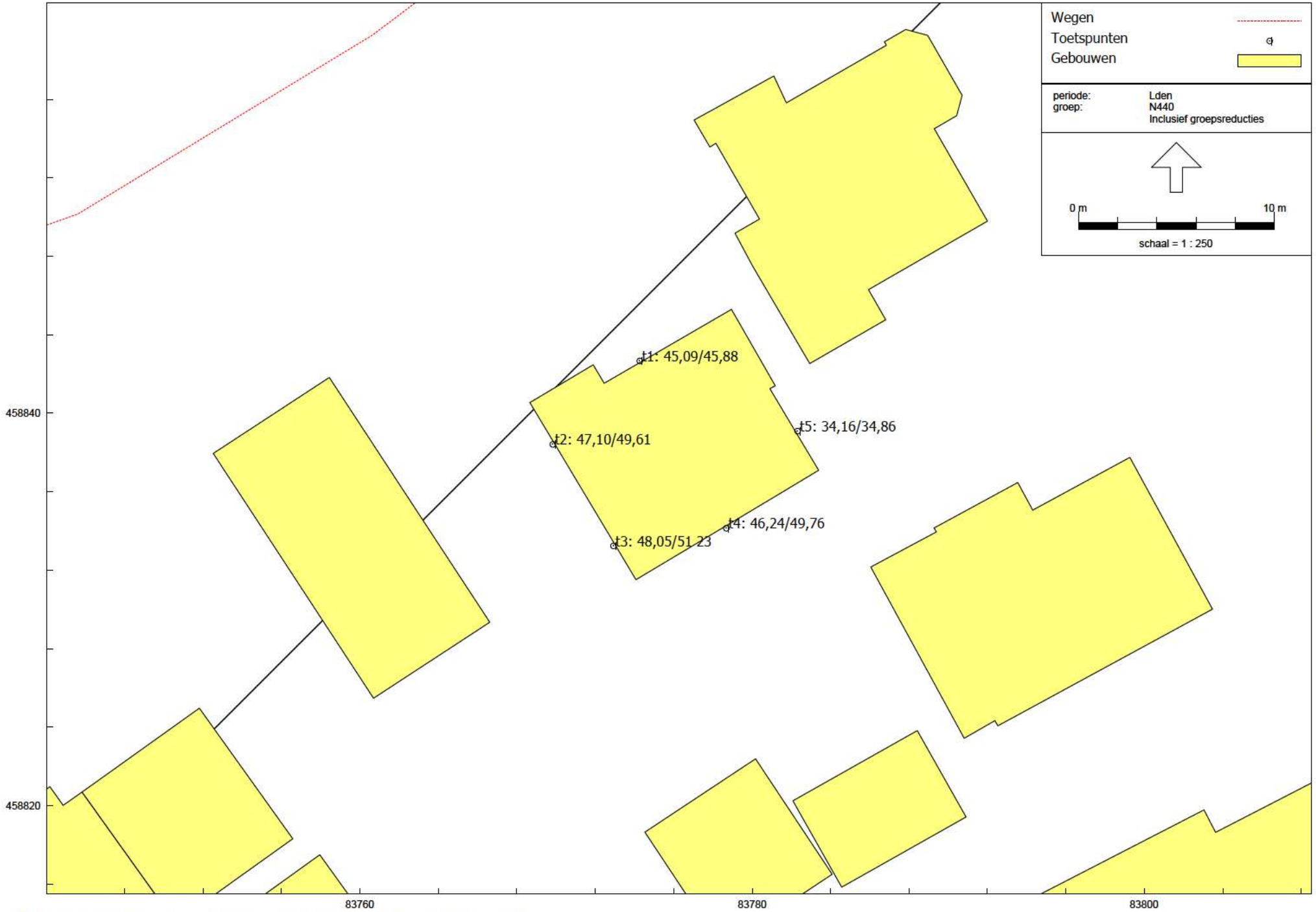
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: wvl
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: N440
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t1_A	toetspunt	83774,25	458842,68	1,50	45,12	40,54	34,79	45,09
t1_B	toetspunt	83774,25	458842,68	4,50	45,91	41,33	35,58	45,88
t2_A	toetspunt	83769,83	458838,42	1,50	47,13	42,53	36,83	47,10
t2_B	toetspunt	83769,83	458838,42	4,50	49,64	45,04	39,34	49,61
t3_A	toetspunt	83772,92	458833,25	1,50	48,08	43,49	37,77	48,05
t3_B	toetspunt	83772,92	458833,25	4,50	51,26	46,67	40,96	51,23
t4_A	toetspunt	83778,67	458834,14	1,50	46,27	41,68	35,96	46,24
t4_B	toetspunt	83778,67	458834,14	4,50	49,79	45,21	39,48	49,76
t5_A	toetspunt	83782,30	458839,10	1,50	34,20	29,63	23,85	34,16
t5_B	toetspunt	83782,30	458839,10	4,50	34,89	30,32	24,55	34,86

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenresultaten geluidbelasting wegverkeer - provinciale N440 (incl. aftrek)



RMG-2012, wegverkeer, [versie 0 - wvl] , Geomilieu V2022.2 rev 2 Licentiehouder: Tritium Advies BV - locatie Nuenen

Rapport: Resultatentabel
Model: wvl
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Zijdeweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t1_A	toetspunt	83774,25	458842,68	1,50	18,22	13,91	9,90	18,96
t1_B	toetspunt	83774,25	458842,68	4,50	21,31	16,88	12,99	22,03
t2_A	toetspunt	83769,83	458838,42	1,50	24,63	20,49	16,30	25,40
t2_B	toetspunt	83769,83	458838,42	4,50	27,72	23,49	19,39	28,47
t3_A	toetspunt	83772,92	458833,25	1,50	23,51	19,42	15,17	24,28
t3_B	toetspunt	83772,92	458833,25	4,50	26,31	22,17	17,98	27,08
t4_A	toetspunt	83778,67	458834,14	1,50	39,30	35,26	30,96	40,08
t4_B	toetspunt	83778,67	458834,14	4,50	41,40	37,27	33,06	42,16
t5_A	toetspunt	83782,30	458839,10	1,50	43,89	39,84	35,56	44,67
t5_B	toetspunt	83782,30	458839,10	4,50	45,75	41,63	37,41	46,52

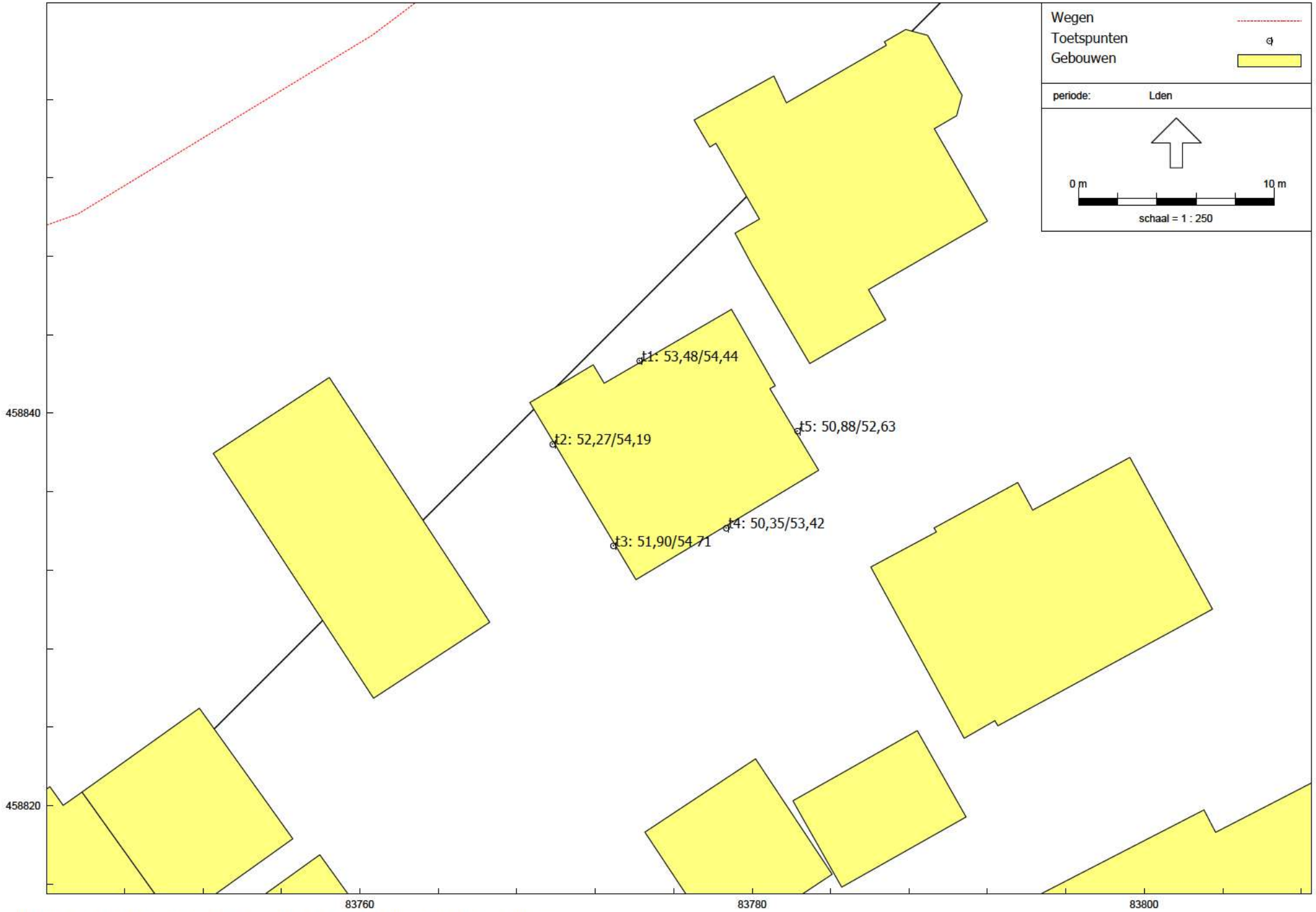
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: wvl
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
t1_A	toetspunt	83774,25	458842,68	1,50	52,91	48,70	44,13	53,48
t1_B	toetspunt	83774,25	458842,68	4,50	53,86	49,62	45,10	54,44
t2_A	toetspunt	83769,83	458838,42	1,50	51,90	47,57	42,63	52,27
t2_B	toetspunt	83769,83	458838,42	4,50	53,88	49,49	44,48	54,19
t3_A	toetspunt	83772,92	458833,25	1,50	51,66	47,27	42,06	51,90
t3_B	toetspunt	83772,92	458833,25	4,50	54,52	50,08	44,79	54,71
t4_A	toetspunt	83778,67	458834,14	1,50	50,08	45,72	40,55	50,35
t4_B	toetspunt	83778,67	458834,14	4,50	53,21	48,80	43,54	53,42
t5_A	toetspunt	83782,30	458839,10	1,50	50,13	46,05	41,73	50,88
t5_B	toetspunt	83782,30	458839,10	4,50	51,89	47,75	43,50	52,63

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenresultaten geluidbelasting wegverkeer - cumulatief (excl. aftrek)



RMG-2012, wegverkeer, [versie 0 - wvl] , Geomilieu V2022.2 rev 2 Licentiehouder: Tritium Advies BV - locatie Nuenen

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Buurtweg 113a met identificatienummer NL.IMRO.0629.BUURTWEG113A-VG01 van de gemeente Wassenaar.

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

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

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

1.7 aanpandig
aangebouwd; fysiek verbonden met een pand.

1.8 achtergevel
de tegenover de voorgevel gelegen gevel.

1.9 achtergevelbouwgrens
dat gedeelte van de bouwgrens dat tegenover de voor-gevelbouwgrens ligt.

1.10 andere bouwwerken
andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

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

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

1.13 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.14 bergbezinkbassin
een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bergruimte in het rioleringssysteem voor het tijdelijk opslaan en laten bezinken van rioolwater ter voorkoming van een te grote lozing van verontreinigd rioolwater op het oppervlaktewater.

1.15 beschermd dorpsgezicht
stads en dorpsgezicht dat door de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer als zodanig ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet is aangewezen.

1.16 bestaand
- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning. Deze definitie geldt ook voor een bestaande woning.
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De oppervlakte van een bouwperceel wordt bepaald door de eigendomssituatie, zoals vastgesteld op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

1.23 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.25 bijgebouw
een niet voor bewoning bestemd, op zichzelf staand (geen directe verbinding hebbend met het hoofdgebouw), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht en in gebruik ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.26 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt.

1.27 dakvlak
een aaneengesloten deel van een hellend dak dat in één vlak is gelegen.

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

1.29 eengezinswoning
een gebouw dat bestaat uit uitsluitend één woning.

1.30 ensemble
Een samenstel van gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen) die in hun positionering, in hun onderlinge hiërarchie en vanuit een cultuurhistorische context een eenheid vormen.

1.31 erf
een aaneengesloten stuk grond rondom een gebouw dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de bestemming deze inrichting niet verbied.

1.32 erfscheiding
de feitelijke begrenzing van een erf. De erfscheiding kan samenvallen met de bouwperceelsgrens. Waar privaat eigendom doorloopt in de openbare ruimte is de erfscheiding de functionele grens.

1.33 frontbreedte

de grootste breedte van een gebouw, gemeten in de loodrechte projectie op de voorgevelbouwgrens; indien geen voorgevelbouwgrens is aangegeven wordt gemeten in de loodrechte projectie op de bestemmingsgrens waarnaar de voorgevel is gericht.

1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Een bouwwerk is voor mensen toegankelijk als de bouwhoogte tenminste 1,50 meter bedraagt.

1.35 hoofdgebouw

en gebouw op een perceel dat door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.36 horizontale projectie

de projectie van een object of deel van een object op het horizontale vlak.

1.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 overkapping

dakconstructie op palen met maximaal één wand. Indien een overkapping tegen een gebouw of een ander bouwwerk wordt gebouwd, wordt de wand waar tegenaan wordt gebouwd meegerekend.

1.39 peil

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

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seks-bioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 straatmeubilair

(Andere) bouwwerken voor openbare nut, zoals:

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

1.42 toegangshek

dat deel van het hek of erfscheiding rondom een perceel dat toegang geeft tot dat perceel. Pilasters en/of kolommen worden geacht deel uit te maken van een toegangshek.

1.43 tuin

dat deel van het erf dat als zodanig is bestemd.

1.44 verkavelingsstructuur

de wijze waarop en de schaal waarin percelen zijn verkaveld, als typerend samenhangend geheel voor het betreffende (deel)gebied. Villawijken maakt onderscheid tussen: wijkaanleg, straatverkaveling en individuele verkaveling.

1.45 verticale projectie

De projectie van een object of deel van een object op het verticale vlak.

1.46 vervangende nieuwbouw

van vervangende nieuwbouw is sprake als een bestaand hoofdgebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats op hetzelfde perceel een nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd. In geval woongebouwen mag het aantal woningen daarbij niet toenemen.

1.47 verbeelding

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

1.48 voorgevel

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

1.49 voorgevelbouwgrens

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

1.50 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 breedte, lengte en diepte van een gebouw

De breedte, lengte en diepte van een gebouw wordt gemeten tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.3 dakhelling

De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, verhardingen en parkeervoorzieningen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen of hoofdgebouwen, waarbij:

a. gesloten verhardingen in de tuin niet zijn toegestaan, behoudens als toegangspaden en opritten naar het hoofdgebouw en de garage(s) c.q. de bijgebouw(en) en in voorkomende gevallen ten behoeve van de ontsluiting van achterpaden;
b. terrassen geen groter oppervlakte mogen hebben dan 30% van het tot tuin bestemde deel van het erf tot een maximum van 30 m^2.

3.2 Bouwregels

1. Op deze gronden mag, met uitzondering van erfscheidingen en toegangshekken geen bebouwing worden opgericht.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 3.2 onder 1 mogen op deze gronden andere bouwwerken worden opgericht ten dienste van het stallen van fietsen of het plaatsen van huis-vuilcontainers, mits:
   a. het erf achter de woning niet achterom te bereiken is;
   b. het bouwwerk niet hoger is dan 1,50 meter;
   c. de oppervlakte van dit bouwwerk niet meer bedraagt dan 4 m^2;
   d. het bouwwerk mag niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg;
   e. het bouwwerk op of tenminste 1,00 meter uit de zijdelingse terreinscheiding zijn gesitueerd;
   f. het bouwwerk moet tenminste 1,00 meter uit de grens met de openbare weg zijn gesitueerd;
   g. het architectonisch beeld van de woning en het straatbeeld niet worden verstoord.
3. De hoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,50 meter.
4. Andere bouwwerken waarvan redelijkerwijs een oppervlakte en inhoud kan worden gemeten zijn niet toegestaan.
5. Voor toegangshekken en pilasters geldt een maximum hoogte van 2,00 meter.
6. De breedte van toegangshekken mag, inclusief een voetgangersentree en pilasters, ten hoogste 30 % van de breedte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 6,00 meter. De breedte van het bouwperceel wordt hier gemeten ter plaatse van het toegangshek.
7. Per bouwperceel is één inrit en in het verlengde daarvan één toegangshek toegestaan, tenzij in de bestaande situatie al meer inritten en toegangshekken aanwezig zijn. Het bestaande aantal is dan tevens het maximum.
8. Voor erfscheidingen en toegangshekken, exclusief pilasters, geldt dat deze vanaf de grond en open constructie moet hebben, met dien verstande dat ten minste 75% van de verticale projectie van de erfscheiding c.q. het toegangshek open moet zijn.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 3.2 onder 8 kan voor erfscheidingen die deel uitmaken van het ontwerp van de woning én in het verlengde daarvan een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen worden afgeweken van genoemd percentage. Dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders, die zich daarbij laat adviseren door deskundigen.

10. Indien binnen de bestemming Tuin tevens sprake is van een “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied” of “milieuzone-waterwingebied” zijn ingrepen in de bodem dieper dan 2,50 meter alleen toegestaan als deze zich verdragen met het gestelde in de provinciale milieuverordening.

3.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden gelegen voor de voorgevel van een woning en in een verlengde daarvan te trekken lijn mogen niet worden gebruikt voor stalling van caravans, voer- en vaartuigen.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. eengezinswoningen;
b. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat werkruimtes alleen in het hoofdgebouw en aanbouwen zijn toegestaan, de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en dat de vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van de woning bedraagt tot een maximum van 40 m²;
c. bijgebouwen.

4.2 Bouwregels

1. De eengezinswoningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
2. De woningen en delen van de woningen mogen geen grotere goot- en bouwhoogte hebben dan aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan tenzij op de verbeelding een maat is aangegeven.
3. Indien een woning meerdere goot- en bouwhoogten heeft, mogen bestaande lage bouwdelen, in afwijking van het bepaalde in lid 4.2, onder 2, worden verhoogd tot de goot- en/of bouwhoogte van het hoogste bouwdeel, mits het te verhogen bouwdeel niet grenst aan de openbare weg, de woning geen monument is en het architectonisch beeld van de woning niet wordt verstoord.
4. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.
5. Erfscheidingen, exclusief pilasters, dienen vanaf de grond een open constructie te hebben, met dien verstande dat tenminste 75% van de verticale projectie van de erfscheiding open moet zijn.
6. Voor zover van andere bouwwerken redelijkerwijs een oppervlakte kan worden gemeten, bijv. overkappingen, mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 12,5 m^2.
7. Indien sprake is van een vrijstaande overkapping, die dus constructief geen deel uitmaakt van een woning, dient deze overkapping op tenminste 2,00 meter uit de woning te worden gebouwd.
8. Indien binnen de bestemming Wonen - 1 tevens sprake is van een “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied” of “milieuzone-waterwingebied” zijn ingrepen in de bodem dieper dan 2,50 meter alleen toegestaan als deze zich verdragen met het gestelde in de provinciale milieuverordening.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken in relatie tot:

a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de natuur- en landschapswaarden die in het geding zijn, zoals bedoeld in artikel 6, waarbij gedacht moet worden aan eisen gericht op behoud van bestaande accidentatie, waterstructuren, bos- en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur;
c. de verkeersveiligheid als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan; en
d. de gebruiksmogelijkheden op naastgelegen bestemmingen, met dien verstande dat andere bestemmingen niet in hun gebruik mogen worden beperkt.

4.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder 2 voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte tot maximaal 5,00 meter en 10,00 meter, mits:
    a. de verhoging geen afbreuk doet aan het samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
    b. de verhoging geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het pand, het bouwperceel en de directe omgeving;
    c. het architectonisch beeld van de woning niet wordt verstoord.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder 1 voor het verschuiven van het bouwvlak met maximaal 5,00 meter, mits:
    a. de afstand tot de zijdelingse terreinscheiding niet wordt verkleind;
    b. de afstand tot de zijdelingse terreinscheiding niet minder bedraagt dan 10,00 meter (geldt voor de percelen waarbij de afstand tot de zijdelingse terreinscheiding in de bestaande situatie meer bedraagt dan 10,00 meter);
    c. de afstand tot de achtererfscheiding tenminste 10,00 meter bedraagt;
    d. de verschuiving geen afbreuk doet aan het, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    e. de verschuiving geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden op het bouwperceel en de directe omgeving;
    f. de verschuiving geen afbreuk doet aan natuur- en landschapswaarden op het betreffende perceel.

4.5 Specifieke gebruiksregels

1. Een bijgebouw bij een woning dient slechts voor bergings- en/of stallingsdoeleinden en mag niet worden gebruikt:
    a. als woning of gastenverblijf;
    b. ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
    c. als stalgebouw.
2. Reeds bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- en/of stallingsdoeleinden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 5.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 5.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

5.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.2.1 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 indien:

a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de archeologische waarden, zoals onder lid 5.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
    3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
    4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

5.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1, is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

5.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 5.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

5.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

5.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 4.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
    3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
    4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
    5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

5.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3 en 5.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie en landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor “Waarde-cultuurhistorie en landschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, bescherming, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarden. Naast de cultuurhistorische waarden richt deze dubbelbestemming zich met name ook op natuur en landschapswaarden op bouwpercelen.
2. Met betrekking tot het bouwen binnen deze bestemming gelden de hieronder omschreven regels. Deze regels hebben, bij strijdigheid daarmee, voorrang boven de regels genoemd in de artikelen 3 en 4 van dit bestemmingsplan.

6.2 Bouwregels

Bouwen als bedoeld in lid 6.1 dient zodanig plaats te vinden dat de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige cultuur-historische en natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

a. de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
c. de natuur- en landschapswaarden die in het geding zijn, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, water-structuren en bos- en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur;

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

1. Burgemeesters en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toelaten:
   a. het kappen van bomen die deel uitmaken van bestaande laanbeplanting, parken en plantsoenen;
   b. het kappen van beplanting op bouwpercelen die deel uitmaken van de landschappelijke structuur;
   c. aantasting van bestaande natuurlijke accidentatie op bouwpercelen;
   d. het realiseren van zwembaden en tennisbanen;
   e. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.
2. Het bepaalde in lid 6.4 onder a is slechts toelaatbaar indien door deze werken en/of werkzaamheden aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden op deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Dit nadat, door een in overleg met burgemeester en wethouders aangewezen deskundige, onderzoek is gedaan waaruit blijkt dat er geen aantasting van de genoemde waarden zal optreden.
3. Het bepaalde in lid 6.4 onder a is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van onderhoud en beheer.
4. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksbepaling

Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de verbeelding aangeven bestemming en deze regels.

9.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7.10 Wro, in elk geval verstaan:

a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is voor de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming, voor het normale onderhoud van tuinen en erven, waterlopen, paden en wegen;
b. Het gebruik ten behoeve van een seksinrichting.

9.3 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 9.1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.4 Parkeren

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in Nota Parkeernormering 2007, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2007, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere regel ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels in dit plan voor:
   a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot een maximum van 10%, indien de afwijking noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming of een ingekomen bouwaanvraag en die afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van derden en aan cultuurhistorische en/of natuur- en landschapswaarden;
   b. het oprichten van gebouwen ten behoeve van openbaar nut, met dien verstande dat de inhoud niet meer dan 75 m3 en dat de goothoogte niet meer dan 3,50 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,00 meter mogen bedragen;
   c. het oprichten van andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 10,00 meter mag bedragen;
   d. geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
   e. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van de telecommunicatie, mits deze bouwwerken van geringe horizontale afmetingen zijn en mits:
      - bij vrijstaande bouwwerken de bouwhoogte niet meer dan 40,00 meter bedraagt, de locatie past binnen het gemeentelijk antennebeleid;
      - in het geval het bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6,00 meter wordt overschreden;
   f. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk mits:
      - bij vrijstaande bouwwerken de bouwhoogte niet meer dan 25,00 meter bedraagt;
      - in het geval het bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6,00 meter wordt overschreden;
   g. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit krachtens de bestemmingsbepalingen niet bij recht is toegestaan;
   h. de bouw van bergbezinkbassins met een inhoud van niet meer dan 1000 m^3;
2. Ontheffingen mogen slechts worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 alsmede indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in artikel 10 eerste lid, is de procedure als omschreven in artikel 11 eerste lid van toepassing.

Artikel 11 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid wordt getoetst aan de volgende algemene criteria:
   a. ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de instandhouding c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals omschreven in de toelichting van dit plan;
   b. ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm dient rekening gehouden te worden met de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden.
   c. ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing of gebruiksvorm dient beoordeeld te worden welke natuur- en landschapswaarden in het geding zijn; daarbij moet in het bijzonder gedacht worden aan accidentatie, waterstructuren, bos- en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur;
   d. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing en gebruiksvormen mogen geen verkeers-onveilige situaties ontstaan;
   e. ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing en gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
   f. ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bebouwing en gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Een wijziging van gebruik naar een milieugevoelige bestemming moet kunnen voldoen aan de in de milieuwetgeving vastgelegde normering;
   g. bij een toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), in de toekomstige situatie, is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur en beleidsregels het toetsingskader. In de Keur is vastgelegd dat, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling meer dan 500 m^2 onverhard oppervlak wordt verhard, compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding;
   h. Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. Andere bestemmingen mogen niet in hun gebruik worden beperkt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

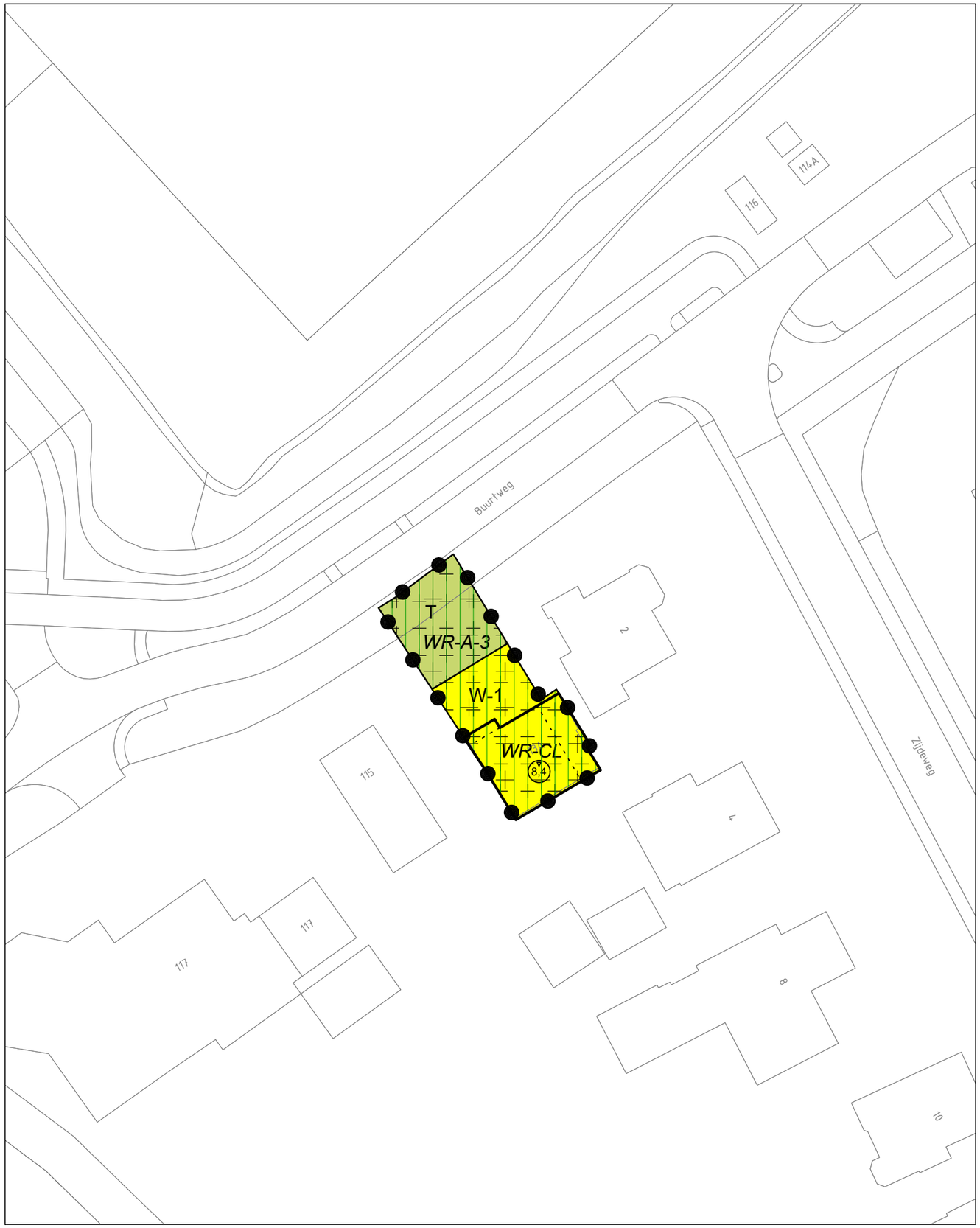
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buurtweg 113a'.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

T — Tuin

W-1 — Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

WR-A-3 — Waarde - Archeologie 3

WR-CL — Waarde - Cultuurhistorie en landschap

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

8,4 — maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE WASSENAAR
Buurtweg 113a

bestemmingsplan

PROJECT	20220530		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:500	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ter vaststelling	05-09-2023
GETEKEND	-	Ontwerp	01-06-2023
IDN	NL.IMRO.0629.BUURTWEG113A-VG01	Concept	16-02-2023

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N