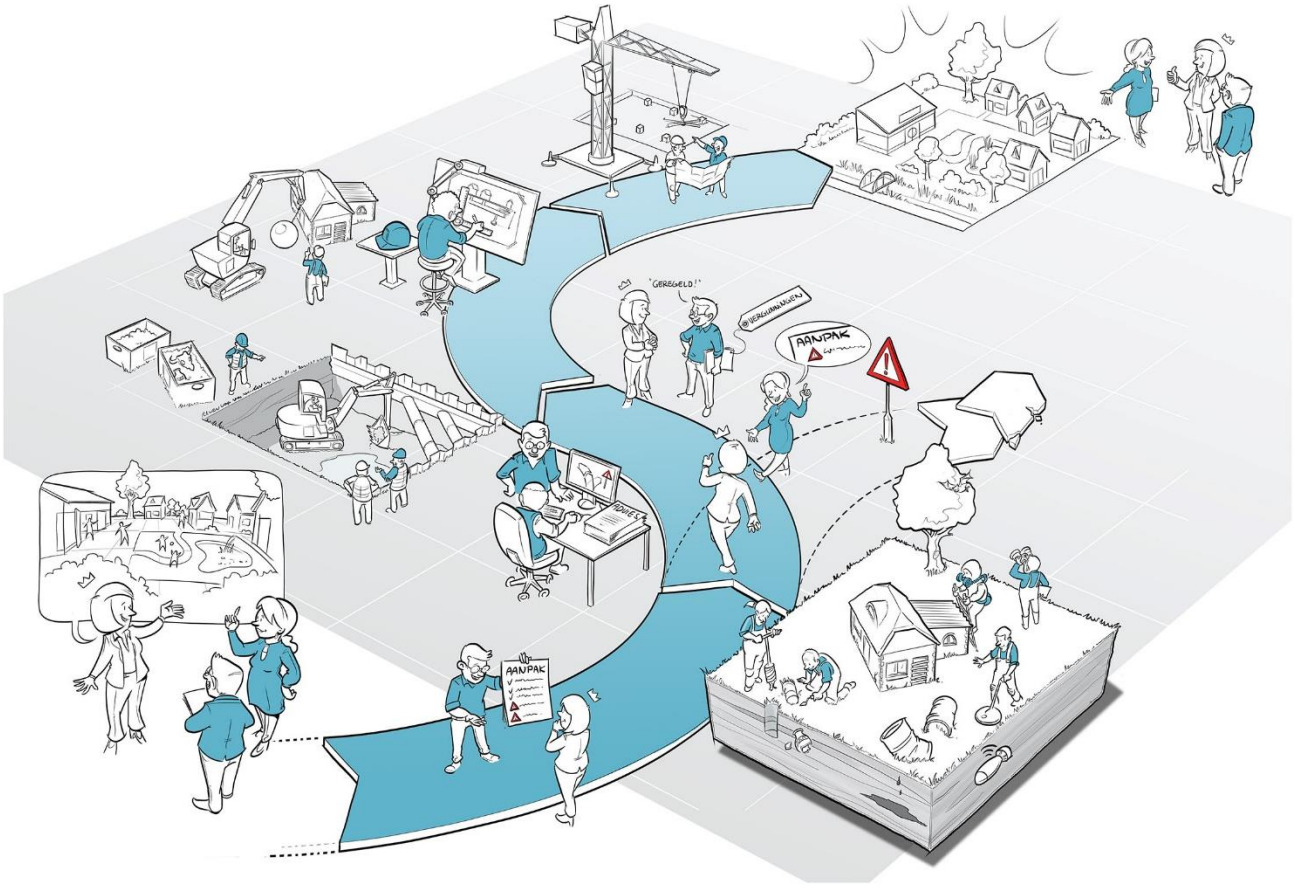
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan
Stompwijckstraat, Wassenaar



IDDS
‘s-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

Vaststelling

Bestemmingsplan
Stompwijckstraat, Wassenaar

Identificatie	:	NL.IMRO.0629.BPSTOMPW2020-VG01
Kenmerk	:	19112343/JLA/BP
Planstatus	:	Ontwerp [2 februari 2021]
		Vaststelling [14 juni 2021]
Contactpersoon:		Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging van het projectgebied 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10

2. Beleidskader 11
2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal beleid 12
2.3 Gemeentelijk beleid 15

3. Planbeschrijving 18
3.1 Planvoornemen 18
3.2 Verkeer en parkeren 19

4. Milieuaspecten 22
4.1 M.e.r.-beoordeling 22
4.2 Bedrijven en milieuzonering 24
4.3 Geluidhinder 26
4.4 Luchtkwaliteit 26
4.5 Stikstofdepositie 30
4.6 Externe veiligheid 32
4.7 Bodemgeschiktheid 34
4.8 Flora en Fauna 36

5. Watertoets 38
5.1 Algemeen 38
5.2 Beleid 38
5.3 Beoordeling planvoornemen 40

6. Archeologie en cultuurhistorie 44
6.1 Archeologie 44
6.2 Cultuurhistorie 45

7. Juridische aspecten 56
7.1 Inleiding 56
7.2 Opzet van de planregels 56
7.3 Uitleg van de planregels 57

8. Uitvoerbaarheid 60
8.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 60
8.2 Financiële uitvoerbaarheid 63
8.3 Eindconclusie 63

9. Bijlagen 64

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is van plan om de huidige woningvoorraad langs de Stompwijckstraat te vernieuwen. Rondom de huidige straat Stompwijckstraat in Wassenaar, is de woningbouwvereniging van plan om de huidige 10 woonblokken te vervangen voor nieuwe bouwwerken ten behoeve van sociale huurwoningen. De huidige 40 woningen zijn aan vervanging toe. De huidige Stompwijckstraat wordt opgeheven.

Het programma voorziet in 86 sociale huurwoningen voor senioren van verschillende omvang. De kleinste woningen zijn circa 72 m^2 en de grootste zullen circa 80 m^2 zijn. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners voor zowel fietsen en scootmobielen als auto's. Bezoekers kunnen in de straten rondom het plangebied parkeren. Ook voorziet het plan in een groene binnenplaats. Op de begane grond wordt de mogelijkheid onderzocht voor een maatschappelijke voorziening.



Figuur 1: Globaal plangebied – google.com/maps

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Wassenaar
Locatie	Stompwijckstraat e.o.
Perceel	7040, 7041 en 7042, sectie B, Wassenaar
Aanleiding onderzoek	Nieuwbouw appartementen
Oppervlakte onderzoeksgebied	Circa 7.198 m^2

1.2 Ligging van het projectgebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Wassenaar, in de wijk Groot Deijleroord en Ter Weer. Het plangebied ligt in de woonwijk, welke wordt begrensd door de Wassenaarsche Watering aan de oostzijde. De directe omgeving kenmerkt zich door de dorpse/stedelijke bebouwing met voornamelijk woningen. Verspreid door de wijk zijn groenvoorzieningen te vinden.



Figuur 2: Ligging van het projectgebied, geprojecteerd op de topografische gemeentekaart van Wassenaar

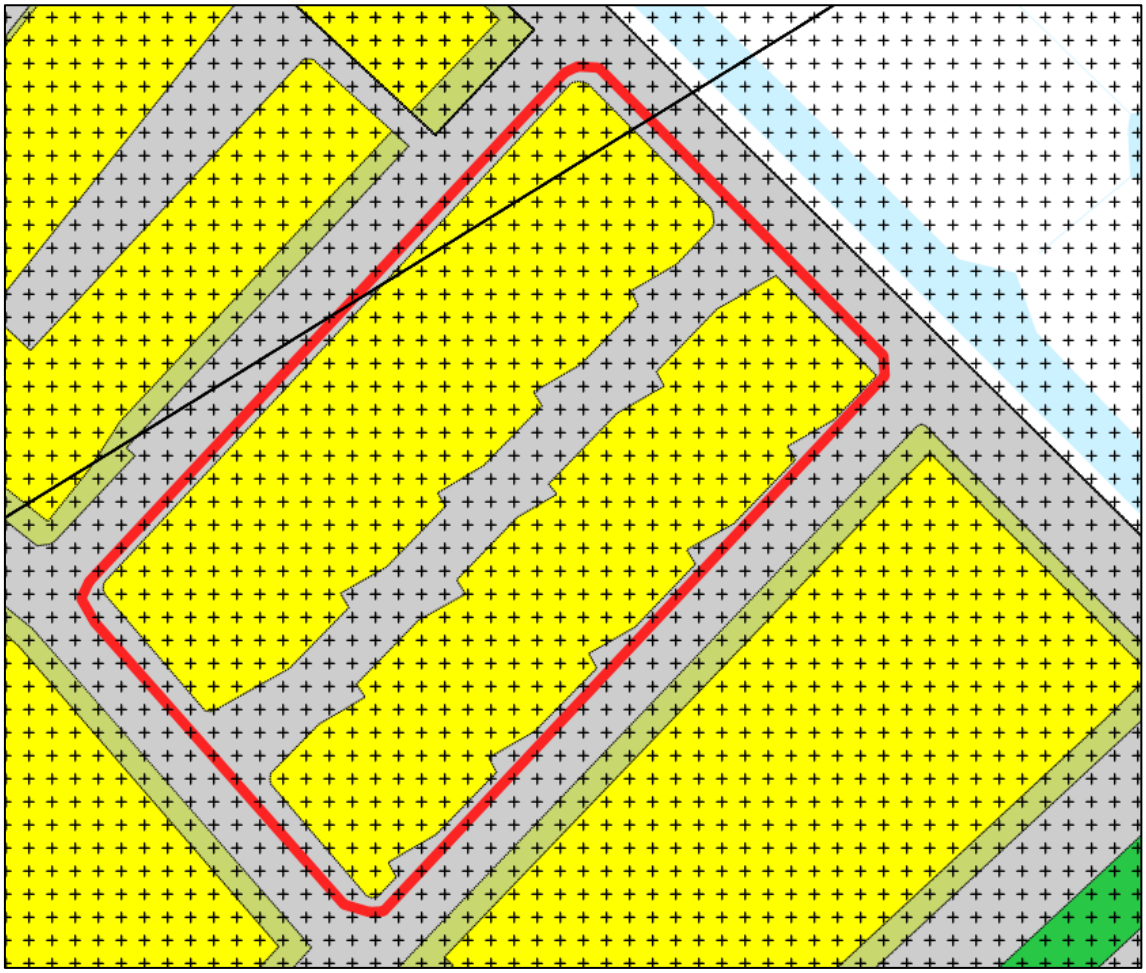
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Hofcamp 2013’ met codering NL.IMRO.0629.BPHOFCA2013-VG01. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming ‘Wonen - 3’;
- Enkelbestemming ‘Verkeer’;
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ (reeds vervangen door een parapluplan)
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ (reeds vervangen door een parapluplan)

De bestemming ‘Wonen -3’ is voorzien van bouwvlakken op de locatie van de bestaande woningen.

Volgens het paraplubestemmingsplan ‘Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie’, vastgesteld op 28 april 2018, geldt voor de planlocatie (als vervanging van de bovenstaande dubbelbestemmingen) de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 3’ en ‘Waarde – archeologie 4’. In dat kader is er onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden van het perceel. In de paragraaf over archeologie in hoofdstuk 4 zijn daarvan de resultaten opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede huidige bestemmingsplan (geel wonen en grijs verkeer) met projectlocatie (ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De voorgenomen plannen passen qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er moet een nieuw bouwvlak komen om de gewenste positie van de gebouwen mogelijk te maken. De beoogde nieuwbouw van de appartementen en sociale voorziening past niet binnen de regels uit het huidige bestemmingsplan ‘Hofcamp 2013’. Op delen van het terrein geldt tot op heden de bestemming ‘Wonen – 3’. De huidige Stompwijckstraat en enkele inhammen in de Suykstraat zijn bestemd als ‘Verkeer’. Aangezien plannen niet binnen de huidige bouwvlakken vallen, is een afwijking nodig.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofstuk 3 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de watertoets en hoofdstuk 6 gaat in op de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is in 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Mobiliteits Aanpak. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor de ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau.

Van belang in de SVIR, is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Enkele onderwerpen worden wel benoemd als nationaal belang. Die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Barro
Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient er gekeken te worden naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een ‘actuele regionale’ behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht.

Toetsing aan de ladder
De provincie heeft hier in de Verordening Ruimte nadere invulling aan gegeven. Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) definieert zij als “het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.” Nieuwe stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het BSD.

De onderhavige ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) van de gemeente Wassenaar. De noodzaak voor deze woningen volgt ook uit de Woonvisie van Wassenaar en de regionale prestatieafspraken. Meer hierover onder het gemeentelijk beleid.

Nationale omgevingsvisie

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet 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.

Gelet op de kleinschaligheid van dit project, spelen er geen nationale belangen. Wel sluit het plan aan bij de ambitie zoals hierboven beschreven, aangezien er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied én de woningen betaalbaar (sociale huur) zijn.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Gelet op het feit dat er binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt, plus de hoge vraag naar sociale huurwoningen, vormt het beleid geen belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader

2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld. Deze oorspronkelijke documenten worden gebruikt ter beschrijving van het provinciaal beleid, tenzij een latere wijziging van toepassing is.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

Beoordeling planvoornemen

De twee relevante provinciale opgaven vanuit de omgevingskwaliteit voor dit project zijn:

- Ruimte en verstedelijking, waarbij het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied een speerpunt is, en:
- Wonen, waarbij het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen van belang is.

Met onderhavig plan worden sociale woningen gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De bebouwde ruimte wordt hierdoor optimaal en beter benut door verdichting. De woningen worden gerealiseerd in een levendige woonomgeving, wat als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd.

Het plan past binnen de wens van zowel de provincie als de gemeente om het bestaande tekort aan woningen terug te dringen. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan goed aansluit op de bovengenoemde ‘opgaven omgevingskwaliteit’. Er is geen strijdigheid met het provinciaal beleid uit die Omgevingsvisie. De behoefte naar de woningen vloeit onder andere voort uit het gemeentelijk beleid (Woonvisie).

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma’s en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma’s en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het plangebied is niet specifiek benoemd in één van de 17 kaarten van de verordening.

Conclusie provinciaal beleid

Als gevolg van de herinrichting binnen het plangebied, wordt de bestaande ruimte beter benut. Daarnaast is er binnen de provincie voldoende vraag naar dergelijke woningen. Hierdoor is er geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'
Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur.

Dit betekent onder andere dat Wassenaar niet verder wordt uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. De nieuwe ontwikkelingen moeten passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar.

Voor dit plan is er sprake van nieuwbouw binnen de bestaande bebouwde grenzen. Ook betreft het vervanging van bestaande voorraad. De gewenste ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling uit de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'.

Woonvisie Wassenaar 2016-2021
De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft met het wonen in Wassenaar, wat zij daar zelf aan bijdraagt en wat van andere partijen wordt gevraagd. In de woonvisie beschrijft de gemeente Wassenaar het beleid voor het wonen in de periode 2016-2021.

In de Woonvisie Wassenaar 2016-2021 wordt extra aandacht gevraagd voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast gaat de Woonvisie in op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huursector. Ook wordt er beschreven dat er weinig beschikbaar aanbod is op de sociale huurmarkt voor bijvoorbeeld starters. Verder is er ook ruimte nodig voor middeninkomens en lage inkomens. Ten slotte zijn er maatregelen voor betaalbaarheid nodig. Dit volgt ook uit de regionale prestatieafspraken (2015-2018).

Aangezien er met dit project meer woonruimte bij komt in de sociale huurklasse, sluit het plan aan bij het woonbeleid. Het project is reeds benoemd in de prestatieafspraak die in december 2019 gemaakt is tussen de gemeente en coöperatie.

De partijen hebben afgesproken betaalbare, beschikbare en duurzame woningen te realiseren voor de specifieke doelgroepen senioren en jongeren. Er is namelijk een groeiende vraag naar seniorenwoningen. De toevoeging van seniorenwoningen draagt bij aan de doorstroming in de woningmarkt. Hierdoor komen weer woningen vrij voor andere doelgroepen.

<u>Duurzaamheid</u>
In de geamendeerde woonvisie van de gemeente Wassenaar worden ambities uitgesproken over de verduurzaming van de woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen moeten een energielabel A hebben. Voorts wil de gemeente dat er natuur-inclusief wordt gebouwd.

Met de realisatie van het project Stompwijckstraat worden 40 gedateerde en energetisch zeer matige woningen vervangen door 86 hoogwaardige nieuwbouwwoningen. De woningen worden gasloos opgeleverd.

De woningen gaan voldoen aan de nieuwste BENG eisen voor energiezuinigheid. (BENG = Bijna Energie Neutraal, Beng 1 < 65 KWh/m^2, Beng 2 < 50 KWh/m^2, Beng 3 >40%.). Aan deze eisen wordt voldaan door:

- Hoogwaardige isolatie van begane grondvloer, gevels en dak.
- De toepassing van triple glas in alle kozijnen
- Het uiterst luchtdicht bouwen
- De toepassing van laagtemperatuur verwarming met warmtepompen
- De toepassing van ventilatie met warmteterugwinning.
- Daarnaast heeft de woningbouwvereniging de ambitie om maximaal in te zetten op zonnepanelen. Dat is niet noodzakelijk om te voldoen aan BENG, maar de woningbouwvereniging wil de woonlasten voor de bewoners drukken, en zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn

De landschapsarchitect geeft met de inrichting van de groenstrook rondom de blokken, de inrichting van de gemeenschappelijke tuin met de begroeiing van de gevel van de fietsenstalling en de begroeiing van de pergola's invulling aan natuur-inclusief bouwen. Bestaande bomen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. Daarnaast zal de buitenruimte aan de straatzijden een groene uitstraling krijgen.

De aannemer zal de bestaande duplexwoningen circulair moeten slopen. Dat wil zeggen dat de bouwdelen en bouwmaterialen die vrijkomen door sloop weer ingezet kunnen worden bij de realisatie van andere projecten.

Convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017-2026

De negen gemeenten en de 15 woningcorporaties in Haaglanden hebben een nauw samenwerkingsverband om de woningopgaven in de regio te stroomlijnen. Om dit te bekrachtigen en de ambities vast te leggen, heeft men een convenant ondertekend. Uit het document blijkt dat er in de regio een gesaldeerde opgave is van circa 12.000 sociale huurwoningen in de regio. De partijen hebben procesafspraken gemaakt welke moeten bijdragen aan het oplossen van de woonbehoefte.

Groen- en Watervisie 2015 - 2019

De Gemeente Wassenaar heeft in 2016 de Groen- en Watervisie 2015-2019 vastgesteld. Deze visie gaat onder ander in op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden.

In de visie is het streven vastgelegd om de groenste gemeente van de Randstad te zijn. Wassenaar streeft daarom naar uitbreiding van het groen en het behoud en versterking van het groen in de landgoederenzone en in de villawijken. Wassenaar is een groene gemeente, maar om zich te onderscheiden van zijn omgeving en te voldoen aan de behoeften die er in de samenleving zijn, moet er nog meer groen bij.

Het plan voorziet zoveel mogelijk in een groene uitstraling. De locatie zal "natuur inclusief" gebouwd worden, dat wil zeggen dat het een groene kwaliteit krijgt met voorzieningen voor flora en fauna.



Figuur 4: Beoogd conceptplan - VVKH

Conclusie gemeentelijke beleid

Het realiseren van de nieuwe sociale huursector woningen, in een groene omgeving, sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke en regionale beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Op de locatie rondom de huidige Stompwijckstraat, worden de bestaande 40 duplexwoningen allen vervangen door 86 seniorenwoningen in de sociale huursector. In het binnenterrein wordt een gezamenlijke tuin gecreëerd. Deze tuin is openbaar toegankelijk en draagt, net als de rest van het plan, bij aan een groene uitstraling.

Het plan voorziet ook in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor zowel fietsen en scootmobielen als auto's. Het parkeren zal in het besloten hof op de begane grond plaatsvinden. Boven de parkeervakken is een verblijfsdek gecreëerd welke gelijk dient als entree voor de woningen op de eerste verdieping.



Figuur 5: Vogelvlucht planvoornemen – studio VVKH



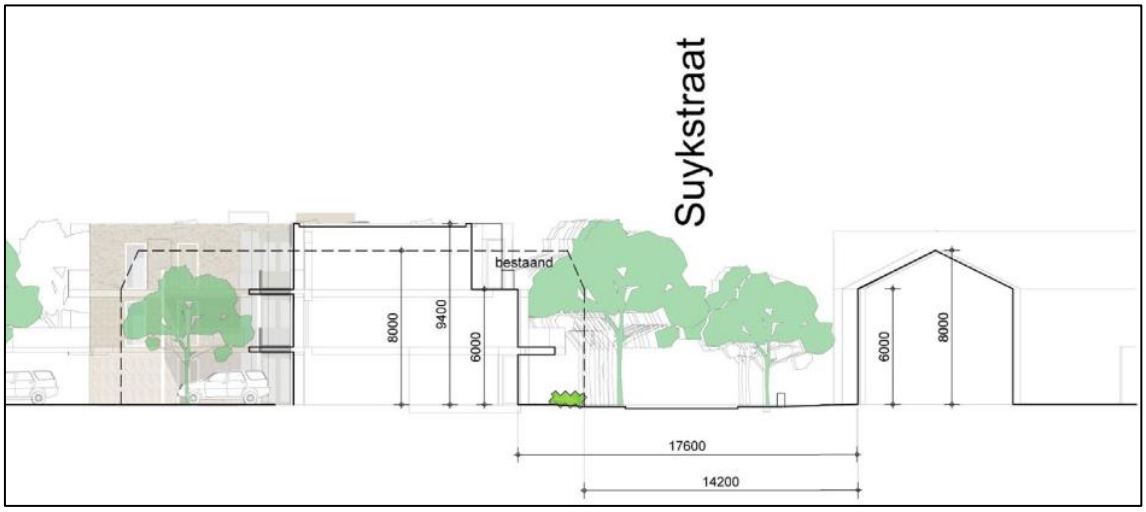
Figuur 6: Impressie verblijfsdek met uitzicht op de parkeerplaatsen – studio VVKH

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

Het plan is op de begane grond voorzien van 86 parkeerplaatsen en 2 grote fietsenstallingen. De fietsenstallingen zijn zo ingericht, dat deze voldoende ruimte en faciliteiten bieden voor de scootmobielen. De ontsluiting voor het gemobiliseerd verkeer vindt plaats via de Hughenzstraat. Voor de overige gebruikers, zijn diverse ontsluitingsmogelijkheden aanwezig rondom de gebouwen.

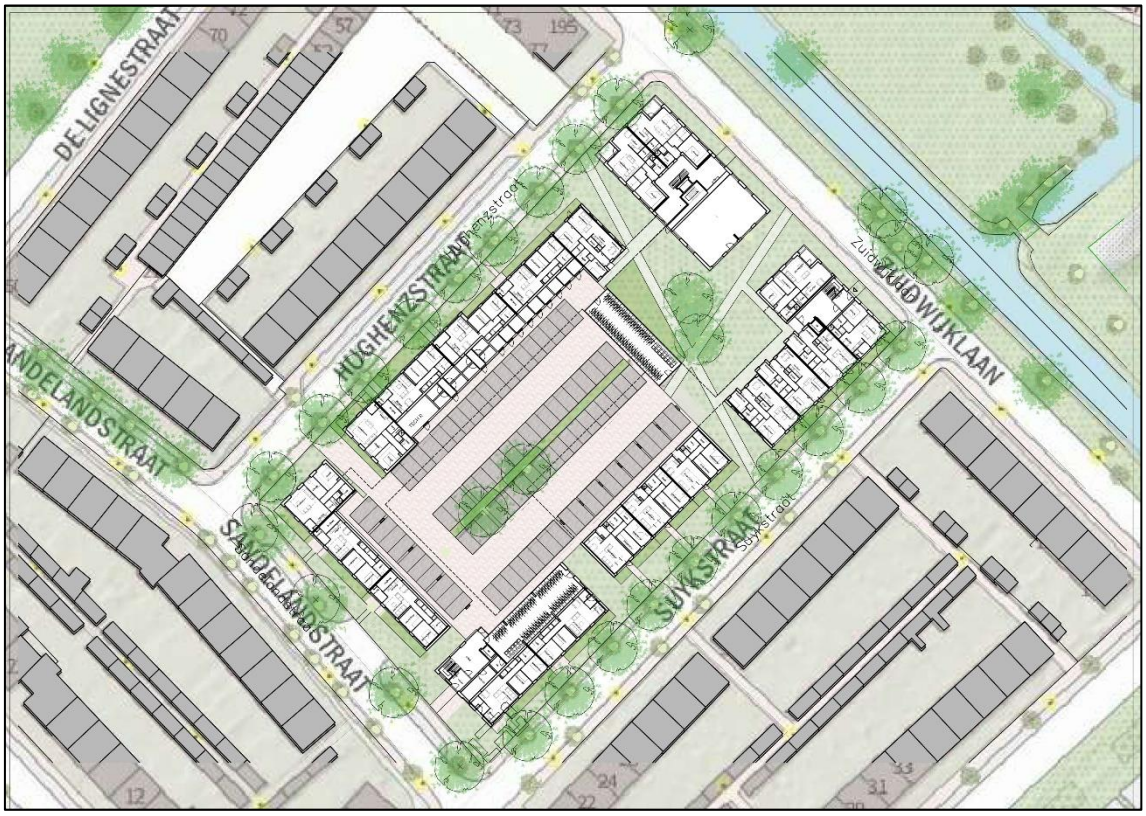
Zowel de Suykstraat als de Hughenzstraat, zijn (deels) onderhevig aan veranderingen. Alle relevante veranderingen vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. De wijzigingen komen neer op een veranderend straatprofiel. Voor wat betreft de veranderingen, wordt de straat niet aangetast. De wijzigingen hebben betrekking op de wijziging in de rooilijnen. Doordat de nieuwe appartementen verder van de straat liggen, is er meer ruimte voor een groenstrook. Deze is dan ook als zodanig opgenomen in de regels.



Figuur 7: Voorbeeld straatprofiel Suykstraat – studio VVKH



Figuur 8: Voorbeeld straatprofiel Hughenzstraat – studio VVKH



Figuur 9: Bovenaanzicht toekomstige situatie - Studio VVKH

Verkeersonderzoek

De sloop van de 40 bestaande woningen en de realisatie van de 86 nieuwe sociale huurwoningen zorgt voor een verschuiving in de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft Goudappel Coffeng een berekening en onderzoek laten uitvoeren naar de consequenties van het plan. In deze berekening is rekening gehouden met de specifieke doelgroep die met de realisatie van de 87 (opgemerkt wordt dat het plan inmiddels 86 woningen) huurwoningen wordt aangetrokken, namelijk 2 persoons appartementen voor hoofdzakelijk senioren (55+). Daarnaast is ook het effect van een mobiliteitsconcept op de parkeerbehoefte bepaald.

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Wassenaar blijkt dat de nieuwbouw 148 parkeerplaatsen nodig heeft. Per saldo neemt de parkeerdruk met maximaal 82 parkeerplaatsen toe. Het parkeeraanbod neemt per saldo toe met 72 parkeerplaatsen. Uit parkeeronderzoek in de omgeving van de planontwikkeling blijkt dat de benodigde 10 parkeerplaatsen op het drukste moment (de zaterdagavond) in de directe omgeving (100 meter) te vinden zijn, zonder dat dit leidt tot een onacceptabele parkeerbezetting in de omgeving.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus wil de woningbouwontwikkeling voor hoofdzakelijk ouderen aanbieden. Uit de berekening van de parkeerbehoefte voor de doelgroep blijkt dat in totaal 101 parkeerplaatsen nodig zijn voor de ontwikkeling. Daarmee is extra aangetoond dat in de omgeving geen parkeerproblemen ontstaan als gevolg van de planontwikkeling. De woningbouwontwikkeling leidt tot een hogere verkeersdruk in de omgeving, maar in alle omliggende straten is er sprake van een verkeersveilige verkeersdruk.

Het volledige rapport is als separate bijlage toegevoegd.

Daarnaast bevinden zich in een straal van 300 meter vijf opstapplekken voor het openbaar vervoer (bushaltes). Hierdoor hoeven de bewoners (en bezoekers) niet ver te lopen om het openbaar vervoer te nemen. Dat draagt bij aan de bereikbaarheid van het gebied.



Figuur 10: Beoogde plattegrond begane grond

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Aanleiding

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

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.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de bouw van slechts 86 woningen. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling bedraagt 2.000 woningen. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden. Daarom is het hier niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit die afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Op grond van voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten en is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling hier niet zinvol. Voor de volledigheid is er wel een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld waar de kenmerken en de plaats van het project beschreven zijn. Daarnaast zijn ook de kenmerken van de potentiële effecten benoemd en beoordeeld. Dit document is ingediend bij de gemeente. Er is inmiddels een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen door de gemeente.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de planontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Op basis van de kenmerken van het project (in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in deze paragraaf wordt er geen MER opgesteld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Aanleiding

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar ook het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 ‘Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten’ afgestemd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

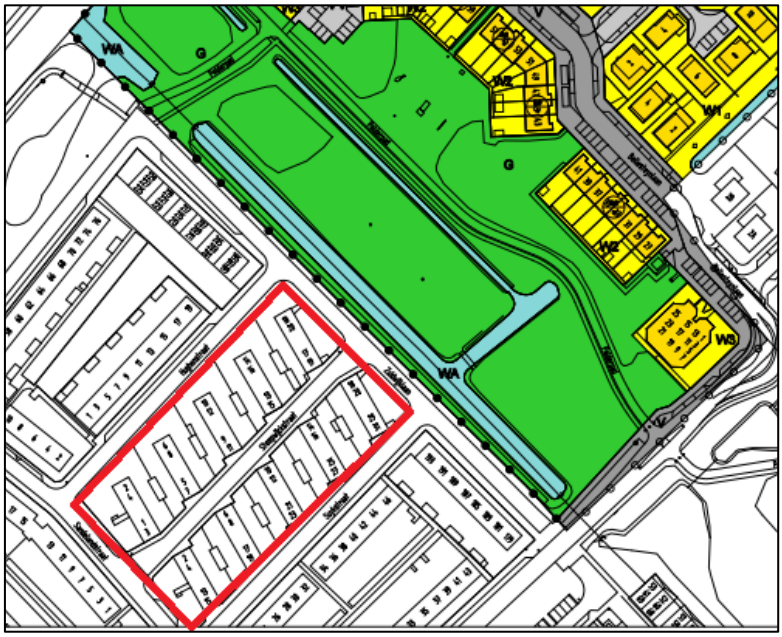
Beoordeling planvoornemen

In de nabije omgeving zijn geen noemenswaardige bedrijven gelegen die een milieu-hinderende werking hebben op het planvoornemen. Binnen een straal van 200 meter zijn geen bedrijven welke getoetst dienen te worden in het kader van bedrijven en milieuzonering. Dit blijkt uit een inventarisatie via het geldende bestemmingsplan ‘Hofcamp 2013’ en de beheersverordening ‘Weteringpark Wassenaar’. De omgeving kenmerkt zich als een rustige woonwijk, met veel groen.

De meest relevante functie betreft nog het kinderdagverblijf Dol-Fijn onder de bestemming Gemengd - 1 op de Ter Weerlaan 2. Dit kinderdagverblijf bevindt zich op 160 meter van het plangebied en valt hiermee ook buiten de richtafstand.



Figuur 11: Uitsnede uit bestemmingsplan 'Hofcamp 2013' met op 160 meter van het plangebied een kinderdagverblijf



Figuur 12: Uitsnede beheersverordening Weteringpark Wassenaar

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Aanleiding

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen drukke weg, of spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone (’20 Ke-contour’) van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai).

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een ‘zone’, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De ‘zone’ is een aandachtsgebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Toetsing van niet gezoneerde wegen is in het kader van de Wgh niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient echter wel aangegeven te worden in hoeverre nabij gelegen 30 km/uur wegen een relevante invloed uitoefenen op het akoestisch klimaat ter plaatse.

Beoordeling planvoornemen

Door adviesbureau Alcedo is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Van Cranenburchlaan, Ter Weerlaan en nabij gelegen 30 km/uur wegen.

In de voorliggende situatie wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder voldaan. Onderzoek naar maatregelen en een hogere waarde procedure is daarom niet van toepassing. Het wegverkeer op de omliggende wegen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie geluidhinder

Op basis van het akoestisch onderzoek vormt het wegverkeer op de omliggende wegen geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Aanleiding

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook

onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden. Zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m^3 neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 2: Grenswaarden NO_2 en PM_{10} overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m^3]	Omschrijving
NO_2 *Stikstofdioxide*	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{10} *Fijnstof (grove deeltjes)*	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
$PM_{2,5}$ *Fijnstof (fijne deeltjes)*	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomende fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van een overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM_{10} gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) en respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr). Hieronder vallen de AMvB en mr ‘niet in betekenende mate (NIBM)’.

AMvB en ministeriële regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Ministeriële Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m^3 voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

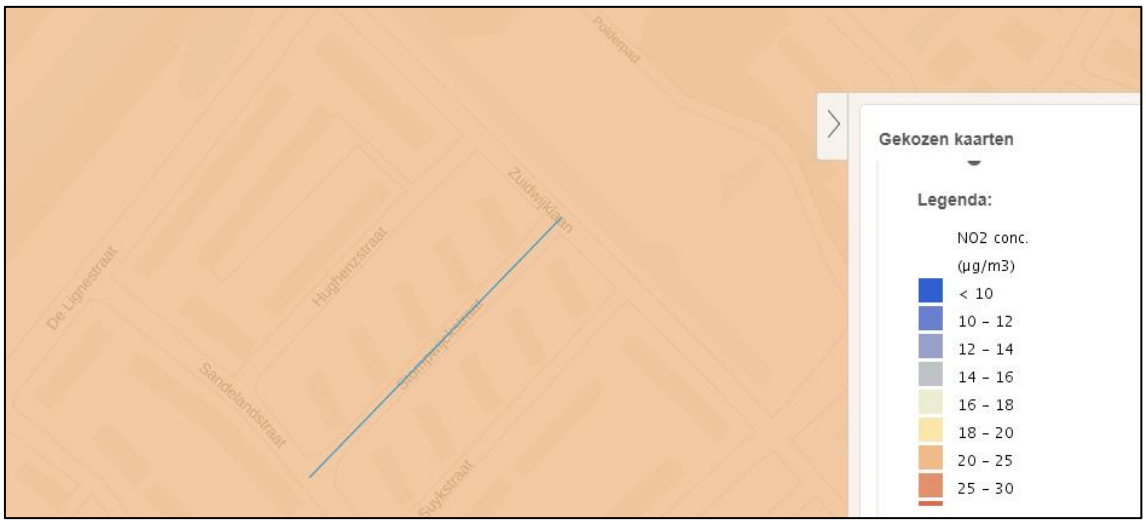
Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

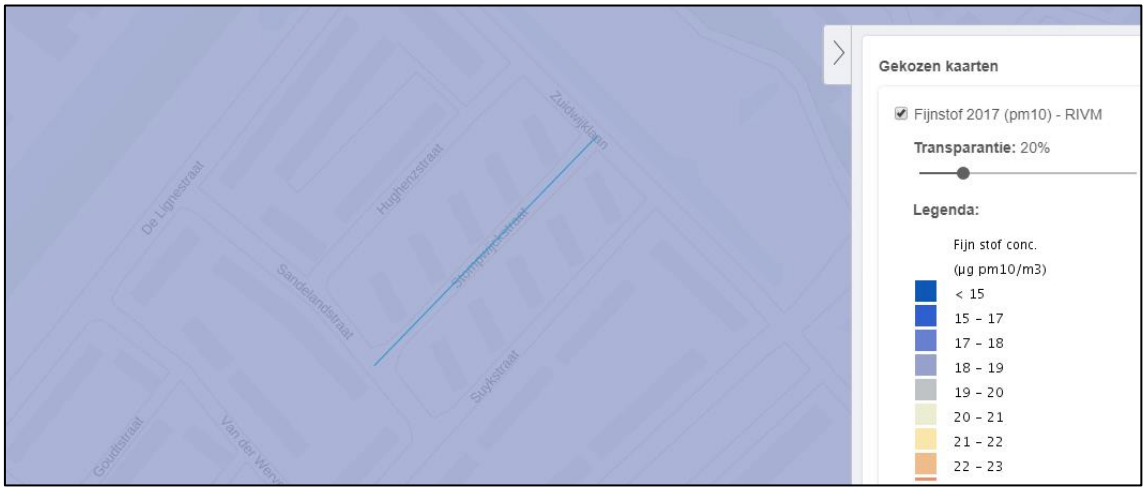
Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

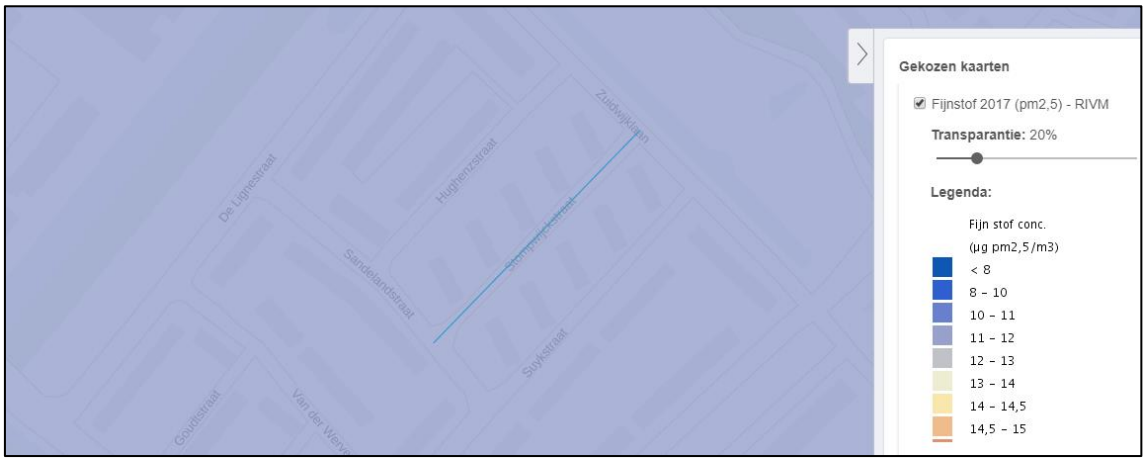
Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de kaartlagen uit de Atlas leefomgeving waarin deze achtergrondconcentraties zijn bepaald. De NSL-monitoringstool kent namelijk geen meetpunten in de directe nabijheid van het plangebied. In onderstaande figuren zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2017.



Figuur 13: Uitsnede Atlas leefomgeving, kaartlaag stikstofdepositie = 20-25

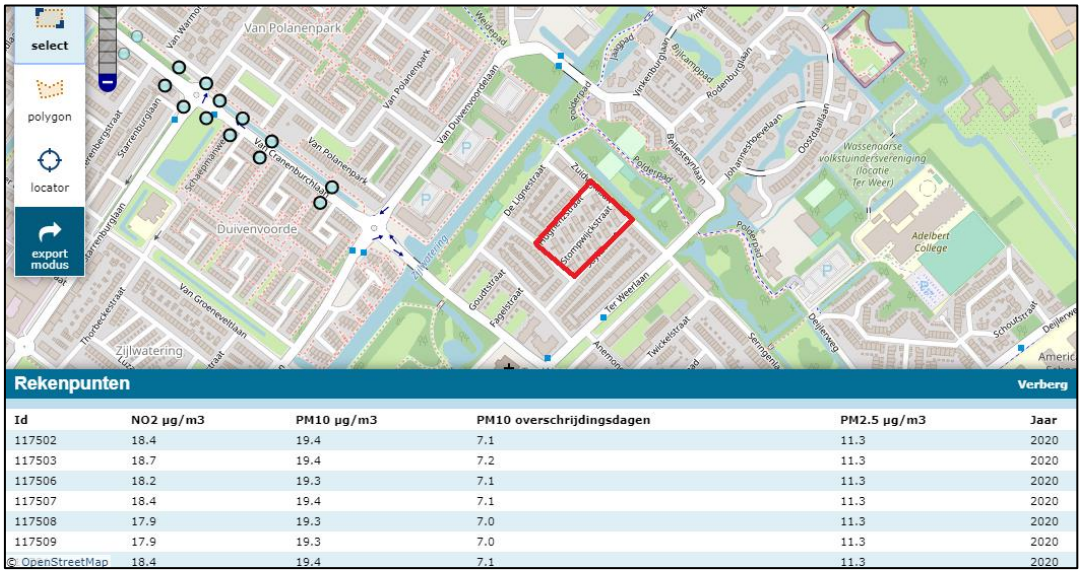


Figuur 14: Uitsnede Atlas leefomgeving, kaartlaag fijnstof pm10 = 19-20



Figuur 15: Uitsnede Atlas leefomgeving, kaartlaag fijnstof pm2,5 = 12-13

Uit bovenstaand figuren blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 25 en 20 µg/m^3 is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt niet overschreden. Hetzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Deze is in het plangebied maximaal 13 µg/m^3. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 7,2 overschrijdingsdagen voor. Het aantal overschrijdingsdagen komt uit de NSL-rekentool.



Figuur 16: Uitsnede Monitoringtool NSL - monitoring

In onderstaande tabel zijn de bevindingen kort opgesomd.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10}

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL-monitoringstool [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m³]
NO_2	25	40
PM_{10}	20	40
$PM_{2,5}$	13	25

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Stikstofdepositie

Aanleiding

Met de inwerkingtreding van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in juli 2015 was bepaald dat berekend moet worden of een nieuwe activiteit een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden geeft. Indien dit inderdaad het geval is, diende overeenkomstig de vergunningplicht uit Artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming (Wnb) beoordeeld te worden of de natuurlijke kenmerken van betrokken Natura 2000-gebieden dermate in het

geding zijn dat gesproken kan worden van een significant negatief effect, dan wel dat de verslechtering niet significant is en de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte.

Met de invoering van het PAS gold alleen nog een vergunningplicht voor activiteiten die meer dan 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar gaven op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Deze vergunningplicht is opgenomen in Artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb. Bij een stikstofdepositie tussen de 0,05 mol en 1 mol N/ha/j bestond er een meldingsplicht, die overeenkomstig Artikel 2.9, achtste lid, Wnb alleen gold voor projecten die voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in de Regeling natuurbescherming onder Titel 2.2 “Meldingsplicht in verband met vrijstelling vergunningplicht grenswaarde 1 mol” Artikel 2.7, lid 1.
Van de 161 Natura 2000-gebieden in Nederland zijn er 118 in het PAS opgenomen (na partiële herziening op 18 december 2017). Binnen deze gebieden bevindt zich dus ten minste één stikstofgevoelig habitat waarbij overbelasting door stikstof significant is. Stikstofoverlast is dan ook een navenant probleem, gegeven de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden, waartoe Nederland zich op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verplicht heeft.

Uitspraak Raad van State 29 mei: PAS niet langer van toepassing
Door de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingsbasis voor stikstofveroorzakende ruimtelijke ontwikkelingen. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook komen te vervallen. Door het schrappen van de bovengenoemde drempelwaarden van het PAS, kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoordeeld dient te worden of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met de onderhavige stikstofberekening wordt bepaald of er überhaupt stikstofdepositie plaatsvindt op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. Als er sprake is van stikstofdepositie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de significantie van deze verslechtering binnen de relevante Natura 2000-gebieden.

Beoordeling planvoornemen
Met behulp van AERIUS is het effect van het planvoornemen doorgerekend. IDDS heeft op basis van input en de planning van de ontwikkelaar en de aannemer een onderbouwing opgesteld met een AERIUS-stikstofdepositieberekening. Uit de berekening van het projecteffect (stap 1) blijkt dat er sprake is van een geringe stikstofdepositie. Om deze reden is er gekeken naar de referentiessituatie met behulp van een verschilberekening (intern salderen, stap 2).

De uitkomst van stap 2 is dat met behulp van intern salderen ten opzichte van de referentiesituatie in 2004 er per saldo ≤ 0,00 mol/ha/jr stikstofdepositie optreedt op gevoelig Natura 2000-gebied. Op grond hiervan kan de vergunning verleend worden en hoeft het stappenplan niet verder doorlopen te worden. Door een uitspraak van de RvS is gebleken dat er geen vergunningsplicht meer geldt voor stikstofonderzoeken met intern salderen. Wel dient het bevoegd gezag akkoord te zijn met de bevindingen.

Op 18 maart 2021 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden een positief advies verstrekt richting de gemeente Wassenaar over het uitgevoerde stikstofdepositierapport (inclusief intern salderen). De conclusie van de omgevingsdienst luidt:

“Conform hetgeen beschreven in het rapport is er na intern salderen geen sprake van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en dat de beoogde activiteit, zoals beschreven in het rapport, in het kader van stikstofdepositie niet vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming. Een verklaring van geen bedenkingen voor het onderdeel Natura 2000-activiteit is dan ook niet nodig.”

De notitie met losse AERIUS-uitvoerbestanden, is als losse bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een gering projecteffect. Met intern salderen is aangetoond dat de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie verbeterd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Aanleiding

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico’s verbonden aan risicovolle inrichtingen. Hier worden gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of gebruikt. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (zoals een woning of recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico’s worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in

de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

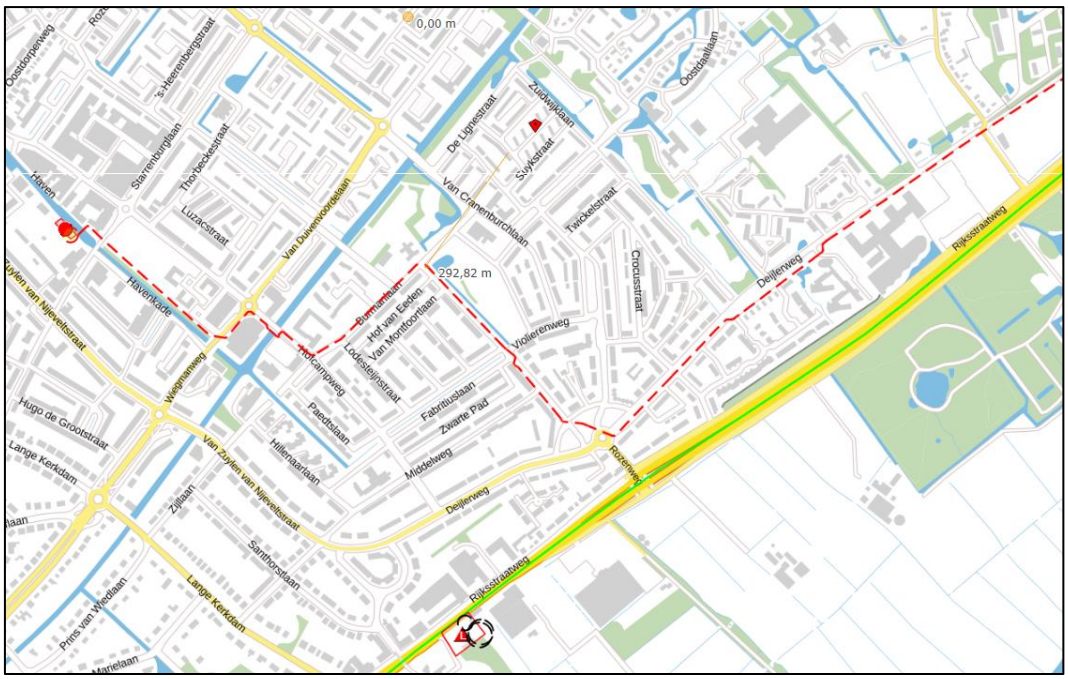
Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6}/jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6}/jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaand figuur.



Figuur 17: Uitsnede van de risicokaart – risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen
Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Op ruime afstand bevindt zich het Lpg-station (rode driehoek). Deze bevindt zich aan de Rijksstraatweg 435. De contour van het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Het Lpg-station vormt dus geen risico.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op ruime afstand van het plangebied ligt de A44. Het wegvak Z2 (A44: afrit 8 (Leiden) – Wassenaar) ligt op ongeveer 660 meter van het plangebied. De weg heeft een GR plafond van 74 meter. Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied en het aantal tankauto's is bepaald op 3.000. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
Op ruim 280 meter van het planvoornemen ligt aardgasleiding (W-535-08). Deze aardgasleiding heeft een diameter van 168mm en een druk van 40 bar. In het vigerend bestemminsplan is beschreven dat de PR 10^{-6} contour op de leiding zelf ligt. De contouren voor het invloedsgebied bedragen respectievelijk 50 meter (100% let.) en 70 meter (1% let.). Uit het huidige bestemmingsplan blijkt dat alle hogedruk aardgasleidingen binnen de gemeente Wassenaar aanzienlijk kleiner is dan 0,1% maal de oriëntatiewaarde. Gelet op het plan en de ruime afstand tot de buisleiding, is er geen aanleiding om deze conclusie te heroverwegen. Een nadere toetsing is dus niet noodzakelijk.

Overlegreactie
Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd bij de veiligheidsregio. Deze heeft aangegeven geen bezwaren te hebben.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodemgeschiktheid

Aanleiding
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen
Uit de onderzoeksresultaten blijkt het navolgende:

Algemene milieu hygiënische bodemkwaliteit

Uit het rapport blijkt dat de grond plaatselijk licht is verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood en PCB. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie cadmium en barium. De aangetoond lichte verontreinigingen vormen vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ter plaatse van de voormalige watergang is plaatselijk een afwijkende bodemopbouw aangetroffen, echter blijkt uit analyseresultaten dat dit dempingsmateriaal niet verontreinigd is en vermoedelijk gebiedseigen grond betreft.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de aangetoonde verontreinigingen zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek, onzes inziens, niet noodzakelijk is.

Asbest

- In de grond is geen asbestverdacht materiaal (grove fractie) aangetroffen.
- Op basis van de asbestbepalingen (fijne fractie) blijkt in de bodem geen asbest te zijn aangetoond, er is geconcludeerd dat de gehaltes asbest lager zijn dan de betreffende detectiegrenzen.

Het is statistisch niet aannemelijk dat de interventiewaarde voor asbest in een nader onderzoekstraject wordt overschreden. Verder asbestonderzoek is niet noodzakelijk. Aangezien op de locatie visueel geen asbesthoudend materiaal is waargenomen en geen analytisch aantoonbaar gehalte aan asbest is aangetoond wordt de hypothese ‘verdacht ten aanzien van asbest’ verworpen.

Het bodemonderzoek is positief beoordeeld door de omgevingsdienst. Het bodemonderzoek biedt voldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie bodemgeschiktheid

Op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van een woning op de planlocatie. Dit milieuaspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Flora en Fauna

Aanleiding
In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, is er inzicht nodig in de gevolgen voor (beschermde) soorten en gebieden. Dit in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling planvoornemen
Op 9 januari 2020 is een biotooptoets uitgevoerd door een erkend ecoloog. Samen met het bronnen- en literatuuronderzoek zijn de bevindingen hiervan verwerkt in een flora- en faunarapportage, ook wel genoemd een ecologische Quickscan.

Op basis van het bovenstaande is het niet uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen. Een nader onderzoek naar vleermuizen moet uitwijzen of de vleermuizen de huizen en de boom gebruiken als zomer, kraam en/of paarverblijf. Deze is inmiddels uitgevoerd. Ook hangen er, ter bevordering van de gewenning, al diverse nestkasten voor de beschermde soorten. Op deze wijze wordt er al ingespeeld op de ontheffing Wet natuurbescherming.

Het plangebied heeft wellicht een functie voor gierzwaluwen, een broedvogel waarvan het nest jaarrond beschermd is. In het gebied zijn openingen op de hoeken van de blokken die geschikt zijn voor gierzwaluwen aangetroffen. Huismussen zijn in het gebied niet gesignaleerd, zij hebben door de afgesloten pannen, geen ruimte in het plangebied om tot broeden te komen.

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Naast het uitvoeren van het nader onderzoek vleermuizen blijft de zorgplicht conform de Wet natuurbescherming (Wnb), artikel 1.11 te allen tijde van toepassing. Specifiek wordt hier ook genoemd de zorgplicht voor vogels ingevolge artikel 3.1 Wnb: de werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, of men dient te starten voor het broedseizoen en door te werken in het broedseizoen indien continue verstoring plaatsvindt (waarbij geadviseerd wordt het gebied voor het broedseizoen ongeschikt voor broedvogels te maken door, indien noodzakelijk, het groen te verwijderen). Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden als vooraf door een deskundig ecoloog op twee verschillende momenten is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, maar globaal wordt uitgegaan van de periode half maart tot half augustus.

Het nader onderzoek is inmiddels afgerond. In het plangebied zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Voor vleermuizen is een ontheffing van de Wnb nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Deze ontheffing in inmiddels verleend. Er is inmiddels een ecologisch werkprotocol opgesteld en de compensatiemaatregelen worden getroffen. Daarmee wordt er voldaan aan de voorschriften uit de ontheffing.

Er zijn bomen in het plangebied aanwezig. Volgens www.omgevingsloket.nl, is voor het kappen van bomen in de gemeente Wassenaar een omgevingsvergunning nodig. Deze is inmiddels verleend.
Ten behoeve van de ontwikkeling biedt het rapport aanbevelingen met als doel de ecologische structuren in de omgeving te versterken zoals het werken met open stootvoegen in de muren of het inmetselen van vleermuisstenen.

Het rapport ‘Quickscan Wet natuurbescherming - Stompwijckstraat, Wassenaar’ met kenmerk R&O19112343/REI/rap1 is als separate bijlage toegevoegd. Tevens is het nader onderzoek vleermuis en gierzwaluw toegevoegd.

Conclusie flora en fauna

In de Quickscan is geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is voor vleermuizen en gierzwaluwen. Het nader onderzoek is inmiddels afgerond. In het plangebied zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Voor vleermuizen is een ontheffing van de Wnb nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. De ontheffingsaanvraag is ingediend in december 2020. Deze is inmiddels verleend waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5. Watertoets

5.1 Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Daarom dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Stand-still beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).

2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

5.2 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Wassenaar relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid, het is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom dat het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden is. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon, zoals past bij de functie van het water, te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient ook ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden voor compensatie voor verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m^2 extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m^2 verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen. De watertoets wijst uit of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat. Daarnaast leidt hier ook uit of er feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
   - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
   - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

5.3 Beoordeling planvoornemen

Uit de vergunningscheck van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat er voor de activiteit bouwen en verharding aanbrengen, geen juridische verplichtingen voortvloeien. Uit de legger oppervlaktewater volgen geen strijdigheden.



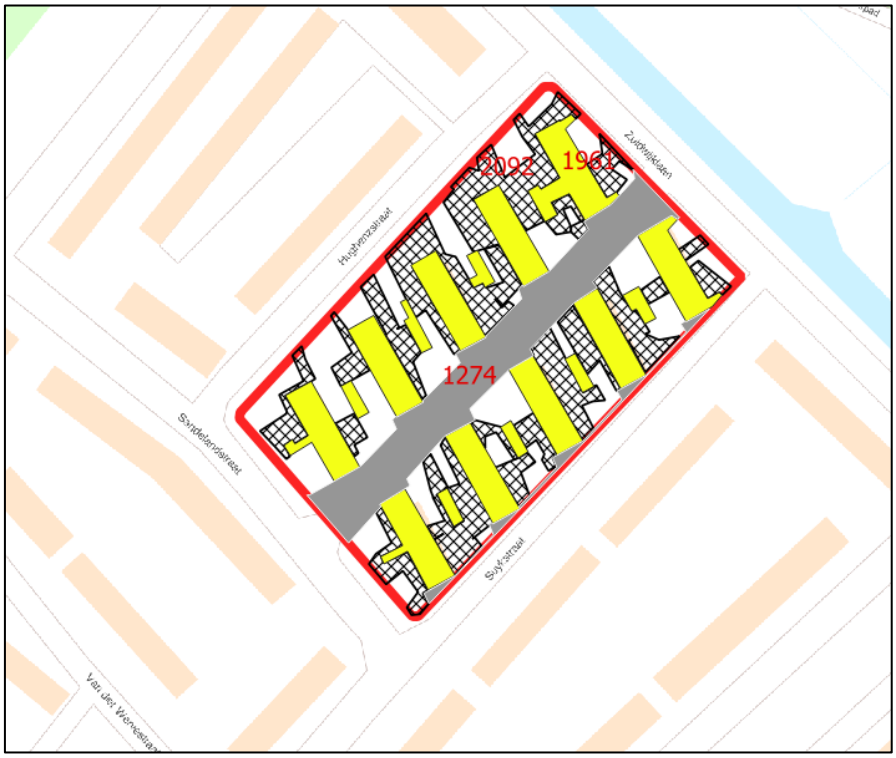
Figuur 18: Legger watergangen rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland

Om te beoordelen hoeveel vierkante meter er aan verharding wordt toegevoegd is uitgegaan van onderstaand plangebied van circa 7.198 m^2. Binnen dat gebied vinden de veranderingen plaats. Voor de afbakening van het plangebied, is aangesloten bij de plangrens van de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat het exploitatiegebied van het plan net buiten de grenzen reikt van het gebied wat is meegenomen met de watertoets. Aangezien daar géén veranderingen plaatsvinden, is het niet noodzakelijk om deze mee te nemen in de watertoets.

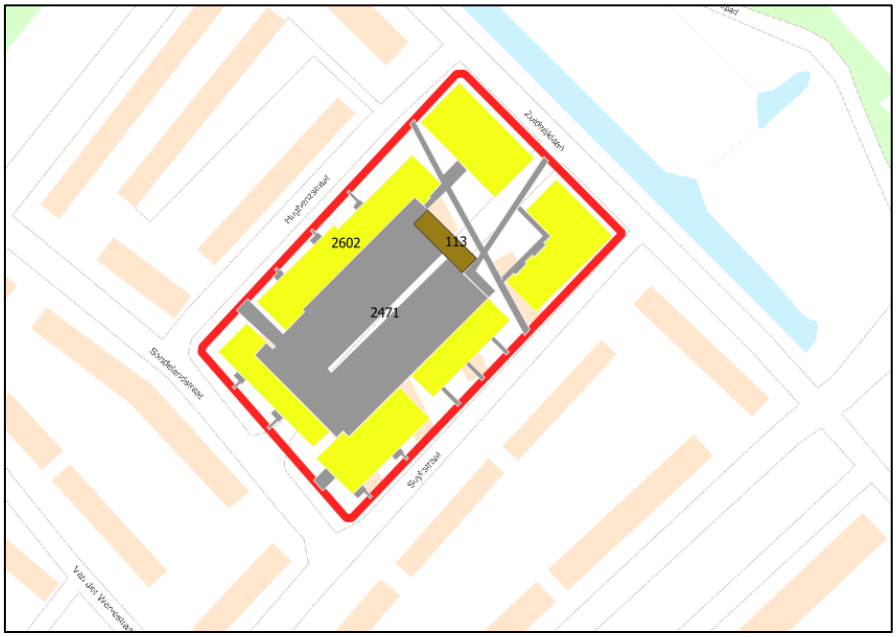


Figuur 19: Globaal plangebied (overeenkomstig met de plangrens uit de verbeelding én de tekeningen VVKH)

Als gevolg van het planvoornemen blijft de toename van verhard oppervlak onder de vrijstellingsgrens van 500 m^2. In het planvoornemen is sprake van een kleine vermindering van het totaal verharde oppervlak, Per saldo vindt er een vermindering van 141 m^2 verhard oppervlakte plaats. Hierdoor zijn maatregelen voor watercompensatie niet nodig. De onderstaande projecties zijn gebruikt op de berekening te maken. Hierbij is uitgegaan van de feitelijke situatie, zoals uit openbare luchtfoto's blijkt.



Figuur 20: Overzicht verhard oppervlakte in de bestaande situatie



Figuur 21: Overzicht verharde oppervlakte nieuwe situatie

Door beide situaties met elkaar te vergelijken, komt de onderstaande tabel tot stand.

Tabel 4: Overzicht m² verhard oppervlak

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m²]	Saldo
Verhard	Huidige woningen - inclusief bergingen	1.961	-	
	Straat en stoep	1.274	-	
	Verharding tuin/terrein	2.092	-	
	Nieuwe woningen	-	2.602	
	Fietsenberging	-	113	
	Bestrating	-	2.471	
	Deeltotaal	*5.327*	*5.186*	*-141*
Onverhard	Tuin en achter terrein	1.871	-	
	Groen		2.012	
	Deeltotaal	*1.871*	*2.012*	*141*
	Totaal	**7.198**	**7.198**	**0**

De waterparagraaf is door de gemeente voorgelegd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In een reactie heeft het HvR laten weten geen bezwaar tegen het plan te hebben. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding en voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen water compenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

In het vigerende paraplubestemmingsplan ‘Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie’ is aan het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en ’Waarde – Archeologie 4’ toegekend.

In opdracht van WBV St. Willibrordus zijn in mei 2020 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Stompwijckstraat in Wassenaar. De noodzaak tot het archeologisch onderzoek komt voort uit het bestemmingsplan. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

Beoordeling
In het plangebied is nieuwbouw gepland. De funderingen zullen niet dieper worden uitgegraven dan 1,2 m -mv. Zeer plaatselijk kan mogelijk dieper worden gegraven voor bijvoorbeeld liftputten of balkverzwaringen. Het grootste deel van de mogelijke ingrepen reikt niet dieper dan de reeds geroerde ophooglagen die reiken tot 1,1 – 1,6 m -mv.

Daarnaast hebben de afzettingen in het plangebied een lage archeologische verwachting waardoor de mogelijke ingrepen nauwelijks een bedreiging vormen voor eventuele archeologische waarden. Bij boring 7 (en de directe omgeving) geldt op een diepte van 1,5 m-mv ofwel -1,0 m NAP een middelhoge archeologische verwachting. De verwachte ingrepen tot 1,2 m -mv zullen dit niveau niet bedreigen. Eventuele dieper reikende ingrepen vormen pas een bedreiging als deze plaatsvinden in de kleine zone rondom boring 7 op de uiterste rand van het plangebied.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een (zeer) lage archeologische verwachting heeft en dat de bodem in het plangebied tot een diepte van ten minste 1,1 m -mv ofwel -0,6 m NAP bestaat uit geroerde ophooglagen en dat daaronder geen afzettingen voorkomen uit landschappen die aantrekkelijk waren voor gebruik door de mens. IDDS

Archeologie adviseert daarom om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor alle voorgenomen ingrepen. Mochten de werkzaamheden rondom boring 7 dieper reiken, dan is daar een vervolgonderzoek nodig. Gelet op de huidige plannen, is daar echter geen sprake van.

Het rapport ‘Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase, Stompwijckstraat Wassenaar met kenmerk 61891119 is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

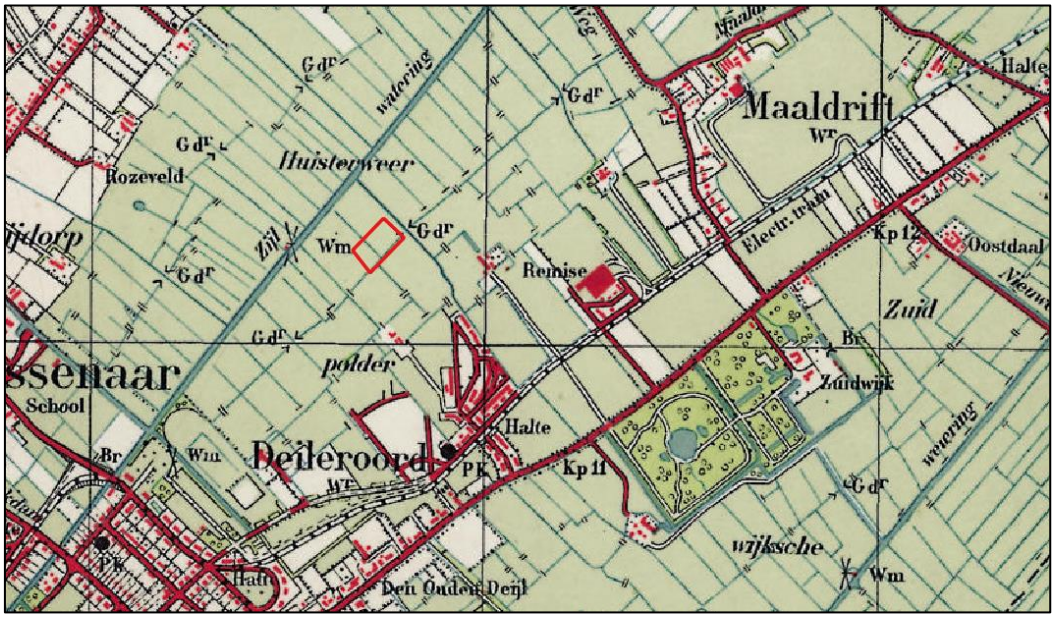
6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming over een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

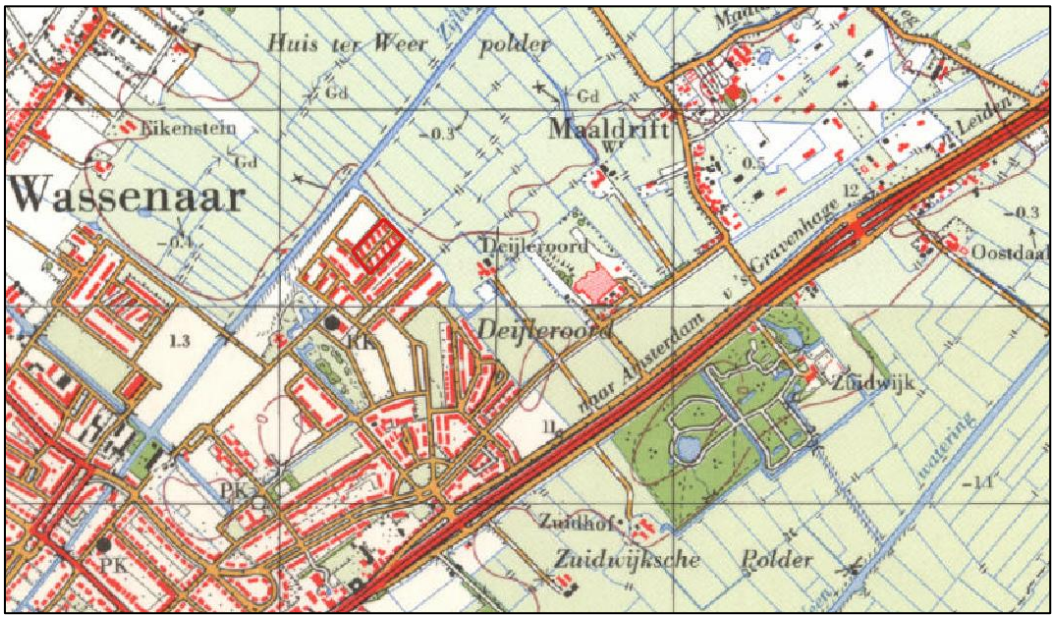
In de visie Erfgoed en ruimte uit 2011 van de rijksoverheid wordt gesteld dat het belang van het cultureel erfgoed moet worden meegenomen in de afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. Cultureel erfgoed van bijzondere betekenis dient te worden benoemd en er dient rekening mee te worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen. De borging van het erfgoed in ruimtelijke ordening is vastgelegd in het Bro. Deze stelt dat er een analyse gemaakt dient te worden van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en dat de conclusies die daaraan verbonden worden gemotiveerd dienen te worden. Heel Wassenaar, dus ook het onderhavige plangebied, maakt deel uit van het Belvedèregebied Den Haag-Wassenaar. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing de volgende beleidsinspanningen gekoppeld: herkenbaar houden van de duinontginningen, natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen, en streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen. Deze beleidsinspanningen dienen in ruimtelijke plannen op alle niveaus te worden meegenomen. Kernvraag die beantwoordt dient te worden is: Welke cultuurhistorische waarden worden van publiek belang geacht.

Ontstaan van de omgeving

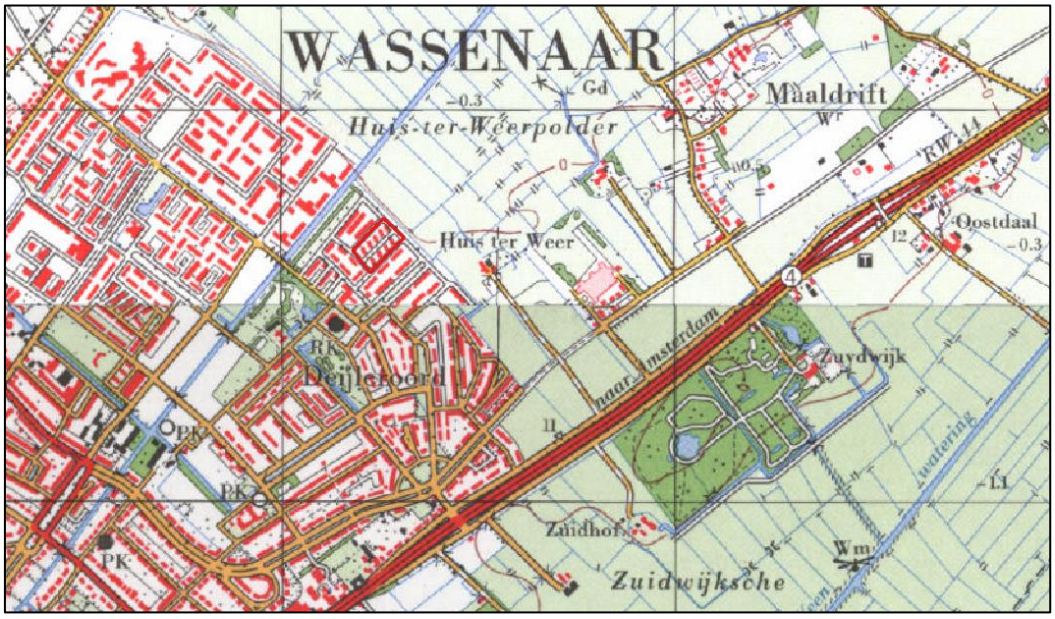
De omgeving rond de Stompwijckstraat, kenmerkt zich door de bebouwing ná de wederopbouw. Voor de oorlog was het gebied ten noorden van Deijleroord enkel een polder, de Huis-ter-weer polder. Omstreeks 1965 zijn de eerste tekenen van bebouwing op de locatie, nu bekend als de Stompwijckstraat. Omstreeks 1970 is ook de noordoostzijde van de Wassenaarsche Watering, bebouwd met woningen. Pas in de jaren ’90 vindt er ook bebouwing/uitbreiding richting het noorden plaats. Dat gebied bestaat uit een mix van recreatie en woningen.



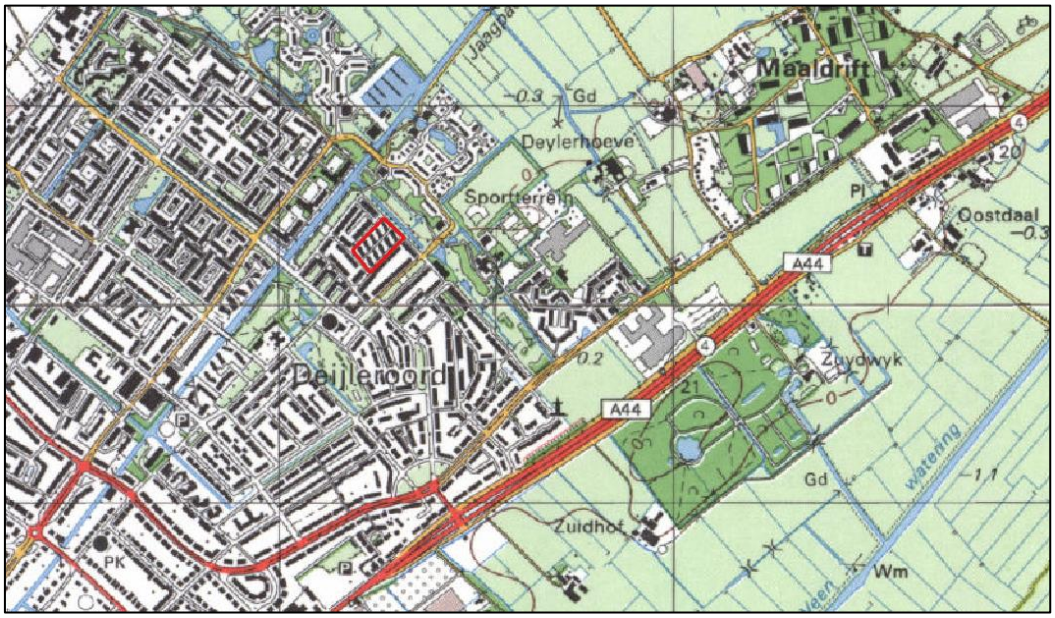
Figuur 22: Plangebied (rode contour) rond 1940



Figuur 23: Plangebied (rode contour) rond 1965



Figuur 24: Plangebied (rode contour) rond 1973



Figuur 25: Plangebied (rode contour) rond 1995

Cultuurhistorische analyse Deijleroord Noordwest (door studio VVKH)

Structuurvisie
De structuurvisie vormt de basis voor het bestemmingsplan. Deze visie stelt met betrekking tot cultuurhistorie dat Wassenaar zich richt op de instandhouding van het beeld, versterking van de structuur en incidenteel transformatie van de invulling. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur. Wassenaar wordt niet verder uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. Ontwikkelingen passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar. Wassenaar is een groene parel aan zee. Het afwisselende landschap van duinen, horsten en weides met de lanen en weteringen behoort tot de ruimtelijke hoofdstructuur van Wassenaar.

Door behoud en kwalitatief versterken van de groene buffers voorziet Wassenaar in een belangrijke regionale behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie. Er is een goede balans tussen wonen, recreatie, natuur en agrarisch gebruik. Wassenaar is zorgzaam en veilig. Wassenaar heeft een sociaal betrokken samenleving op wijk- en buurtniveau. Het verenigingsleven zorgt dat inwoners sociaal, maatschappelijk, actief en sportief betrokken zijn bij hun gemeenschap. Dit uit zich in de kwaliteit van de openbare ruimte en de hoge mate van veiligheid. Kinderen kunnen veilig buiten spelen. Het ruimtelijk beleid faciliteert de maatschappelijke vraag, zoals het langer thuis wonen en borging van zorg in de wijk. Het aandeel ouderen en hun gemiddelde leeftijd stijgt waardoor de gemiddelde leeftijd van de bevolking toeneemt. Met haar groene en rustige omgeving is Wassenaar een aantrekkelijke woongemeente voor senioren. Wassenaar heeft relatief meer huishoudens in de leeftijd vanaf 45 jaar en minder jongere huishoudens.

Wassenaar is in vergelijking met andere Nederlandse gemeenten al relatief vergrijsd. De vergrijzing zal de komende jaren iets stijgen en kan gevolgen hebben voor onder andere de arbeidsmarkt, de woningmarkt en het voorzieningenniveau in de gemeente.

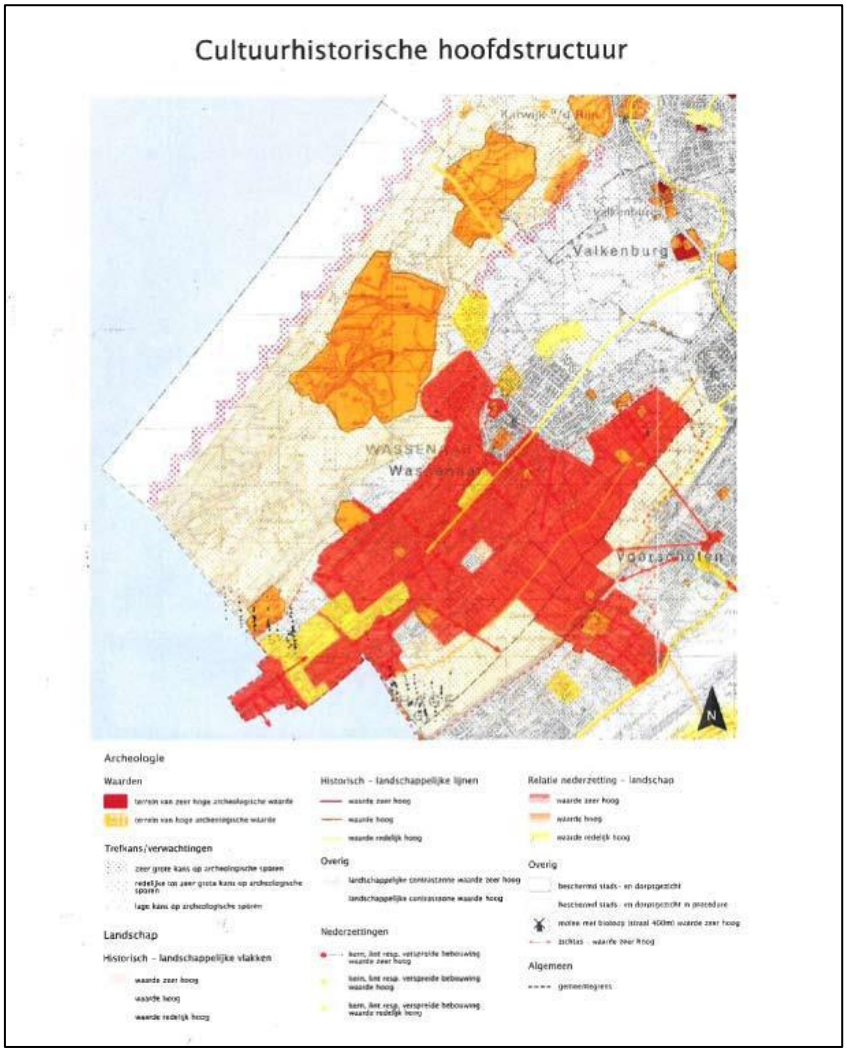
Het klimaat verandert door opwarming van de aarde en trekt zich niets aan van gemeentegrenzen. Wassenaar e.o. krijgt te maken met de gevolgen van hitte en extreme buien, zeespiegelstijging en langdurige perioden van droogte. Op de lange termijn zullen deze klimaatveranderingen gevolgen hebben voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals het creëren van voldoende waterbergend vermogen ter voorkoming van wateroverlast en het tegengaan van verstening. Klimaatadaptatie in Wassenaar zal in het teken staan van instandhouding van de kwaliteit van de duinen in verband met kustveiligheid en stijging van het grondwaterpeil.

Het behouden en versterken van onze groene kwaliteiten is niet alleen van belang voor de ruimtelijke uitstraling. Groen speelt een belangrijke rol bij mitigatie. Het vele groen in Wassenaar, met name de oude bomen, fungeert als natuurlijk filter voor het zuiveren van verontreinigde lucht. De veenweidegebieden lopen het risico op versnelde bodemdaling. Verder zal door de hogere temperaturen (hittestress) de recreatiedruk vanuit de stad op de groene gebieden toenemen. In samenwerking met andere partijen zoals het Rijk, de hoogheemraadschappen en provincie zullen, waar nodig, aanpassingen in de openbare ruimte worden doorgevoerd.

De energietransitie in combinatie met de verduurzamingstrend zal er in Wassenaar toe leiden dat de overstap gemaakt moet worden naar duurzame energiebronnen (bv. zonnepanelen op

de daken en bodemenergiesystemen). Ook zullen woningen steeds beter geïsoleerd worden. Daarbij moeten er voor een gezond binnenmilieu voldoende mogelijkheden zijn om te ventileren. Met behulp van een goede informatievoorziening kunnen mensen investeren in installaties voor de duurzame energievoorziening van derden.

De verduurzaming van de mobiliteitsbehoefte vraagt om betere fietsvoorzieningen en een grotere behoefte aan laadinfrastructuur voor elektrische auto's. Ook bewustwording speelt een belangrijke rol.



Figuur 26: De cultuurhistorische hoofdstructuur van Wassenaar. Het plangebied ligt buiten de als waardevol aangewezen gebieden.

Deijleroord

De wijk Deijleroord is vernoemd naar een boerderij die ooit, samen met boerderij Roseveld op de locatie van de wijk stond. De eerste stedenbouwkundige aanzet voor de ontwikkeling van Deijleroord werd in 1923 gedaan door architect J. Mutters. Het plan werd in 1926 aangenomen door de gemeente, maar werd grotendeels niet uitgevoerd. De hoofdstructuur van het plan Mutters was gebaseerd op de oorspronkelijke water(wegen), zoals de Zuylen van Nijeveltstraat, de Rozenweg, de Oostdorperweg, en de Rijksstraatweg.

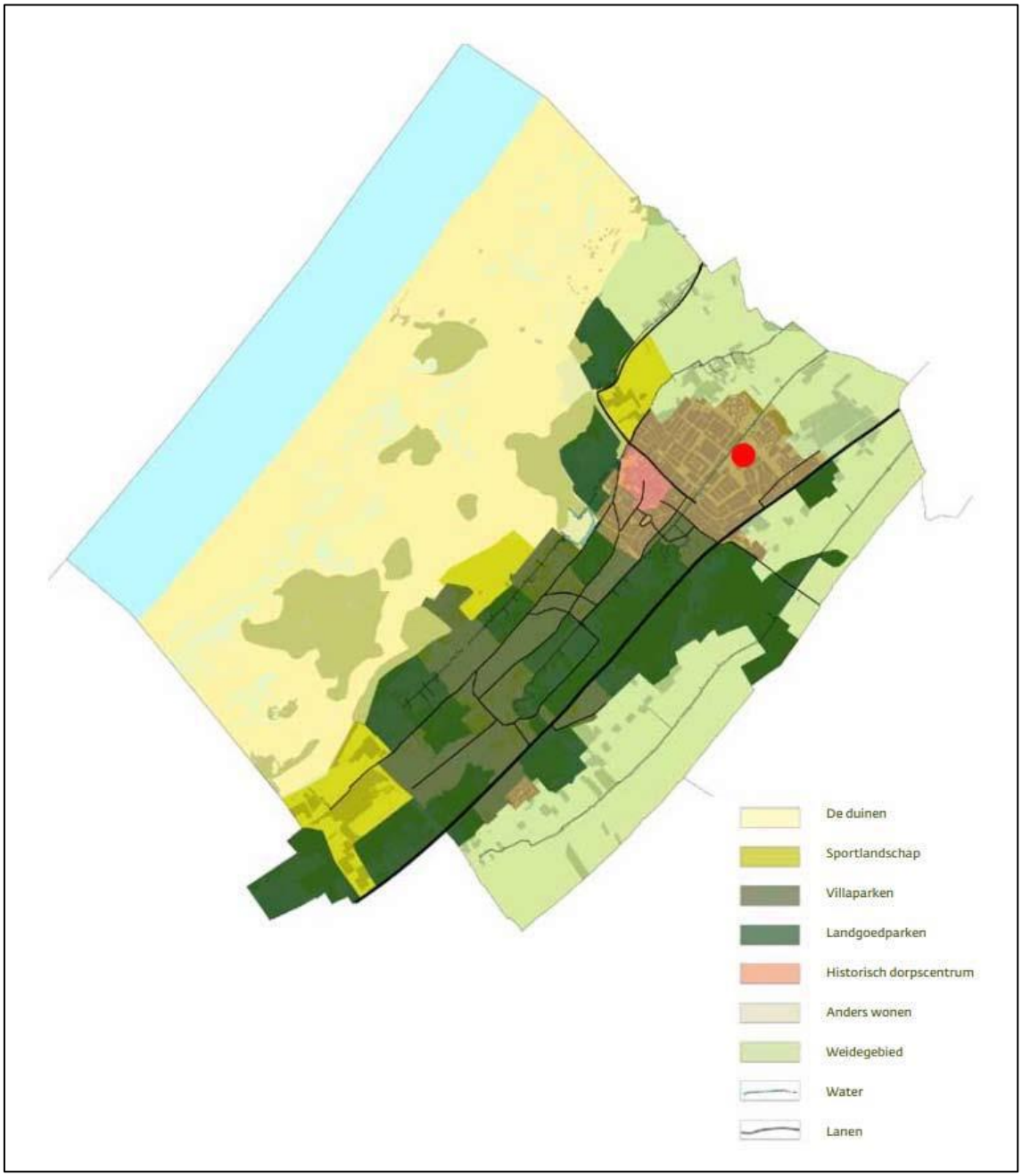
Die hoofdstructuur was orthogonaal. Een opvallend element in de plannen van Mutters was de radiale “ganzenpoot structuur” ontsluiting vanaf het Rozenplein. In de huidige situatie is de “ganzenpoot structuur” nog afleesbaar. In 1937 maakte architect W.M. Dudok een aangepaste versie van het ontwerp. Hij nam de ganzenpoot over, maar maakte een aangepaste, meer orthogonale, verkaveling voor de rest van de wijk. Het plangebied Deijleroord Noordwest werd in de jaren zestig verder uitgewerkt door architect Froger.



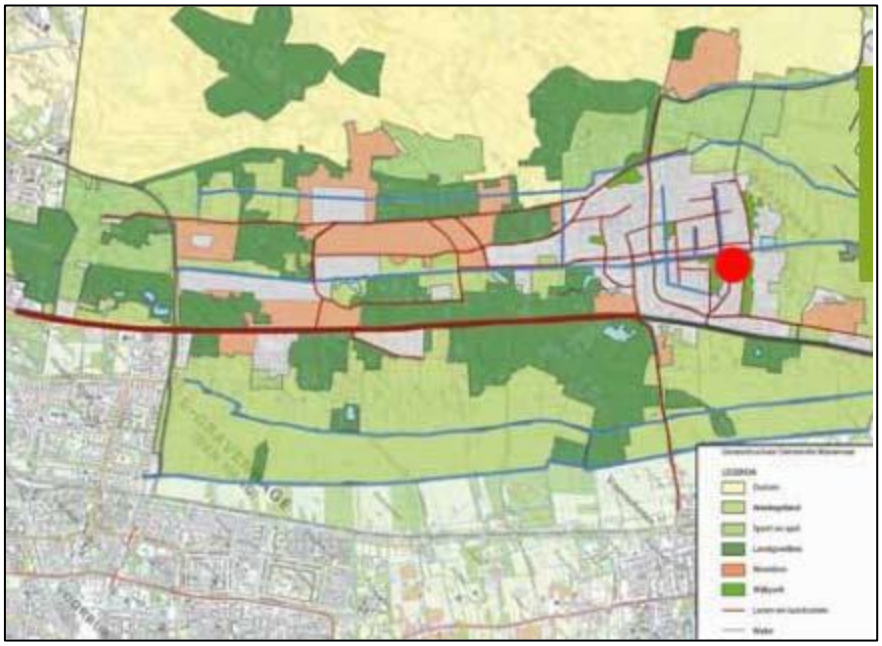
Figuur 27: Het plan van J. Mutters, met de “ganzenpoot” vanuit het rozenplein. De rode stip is de positie van het plangebied



Figuur 28: 1923 1946 1966



Figuur 29: Ruimtelijke hoofdstructuur Wassenaar



Figuur 30: Groenstructuur Wassenaar



Figuur 31: De nieuwe rand van Wassenaar

Deijleroord (Noordwest)
Het plangebied bevindt zich in een geplande dorpsuitbreiding uit de jaren zestig. Ten tijde van de oplevering was dit de meest noordelijke wijk van Wassenaar. De randbebouwing keek letterlijk uit over de weilanden en boerderijen ten noorden van Wassenaar. Het is een wijkje met voornamelijk sociale huurwoningen van de woningbouwvereniging St. Willibrordus. De wijk is ruim van opzet met aandacht voor groen. In de welstandsnota wordt de wijk beschreven als een Rijtjesbuurt, maar er komen diverse typologieën woningen voor: Vrijstaande bouwblokken met plat dak, haakbebouwing met galerijen, en gesloten bouwblokken met laagbouw in de vorm van rijtjeshuizen. De rijtjeshuizen hebben kleine voortuintjes.

De rijtjeshuizen hebben kappen evenwijdig aan de straat. Het zijn bouwblokken met middellange architectonische eenheden. Er is een duidelijke scheiding tussen de openbare voorzijde met kleine voortuintjes en informele achterkanten met tuinen en achterpaden. De achterpaden zijn “dorps” openbaar toegankelijk. De architectonische detaillering en articulatie van de bestaande bouwblokken is eenvoudig. De woningen zijn opgetrokken in baksteen met soms een horizontale accentuering en er zijn eenvoudige houten puien toegepast. De rijtjeswoningen hebben flauwe zadeldaken, evenwijdig aan de straat, met pannen. In de straten staan prachtige volwassen bomen. De straatprofielen zijn eenvoudig met wegen met langsparkeren en smalle trottoirs. De vrijstaande bouwblokken hebben een strenge gerichtheid, die kenmerkend is voor de wederopbouwtijd. De bestaande bebouwing is typisch voor de Nederlandse wederopbouw, en daardoor niet heel bijzonder. Het is wel een heel plezierig kleinschalige, veilige en groene wijk waar het fijn wonen is.



Figuur 32: Bestaande bebouwing, ingetogen architectonische articulatie

Een belangrijke cultuurhistorische waarde in de wijk is de groenstructuur van volwassen bomen in de straten, en het park aan de overzijde van de Zuidwijklaan. Vanuit de Suykstraat, Stompwijckstraat en Hughenstraat is er een directe zichtrelatie met het park. In het kader van het Gemeentelijk Inventarisatie Project (GIP) uit 2008/2009 is het appartementengebouw aan de Zuidwijklaan tussen de Hughenstraat en de De Lignestraat benoemd als object met bijzondere cultuurhistorische waarde.

Conclusies
Het plan behelst de sloop en vernieuwbouw van tien blokken met duplexwoningen door seniorenwoningen. Het gebied van de duplexwoningen vormt een duidelijke uitzondering in de wijk. Dat komt door de afwijkende woningtypologie, en door de afwijkende positionering van de

blokken. Samen met stedenbouw hebben wij gezocht naar de stedenbouwkundige motieven voor deze afwijking in de wijk, maar we hebben het niet kunnen vinden. De verkaveling van de duplexwoningen is weliswaar open, maar doordat de ruimte tussen de blokken privé is, sluiten de tuinen veelal problematisch met hoge schuttingen aan op de openbare ruimte.

De bestaande duplexwoningen sluiten niet meer aan bij de huidige woningbehoefte. De bovenwoningen zijn slecht toegankelijk en de woningen voldoen ook technisch gezien niet meer aan de vigerende eisen. Daarom heet Woningbouwvereniging St. Willibrordus besloten om de Duplexwoningen te slopen, en daarvoor in de plaats levensloopbestendige en energie neutrale nieuwbouwappartementen te realiseren voor jongeren en senioren.

Er is in Wassenaar veel behoefte aan woningen voor die doelgroepen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt is de bebouwing met duplexwoningen niet erg bijzonder. Het karakter van de wijk met zijn veilige kleinschaligheid, ingetogen architectuur en asymmetrische groene straatprofielen met voortuintjes en volwassen bomen is wel zeer de moeite waard. Bij de planontwikkeling willen we nadrukkelijk aansluiten op die basiskwaliteiten van de wijk.

De nieuwbouw wordt vormgegeven als gesloten bouwblok met voortuinen. Het bouwblok heeft een formele buitenkant en een informele binnenkant. Aan de parkzijde is het gesloten bouwblok permeabel. Een drietal poorten geven toegang tot een gemeenschappelijke tuin. Hier kunnen de bewoners van het bouwblok en bewoners uit de buurt elkaar ontmoeten, wat de sociale cohesie ten goede komt. Aan de Zuidwijklaan wordt een wijkvoorziening gerealiseerd met een terras in de tuin.

Alle woningen op de begane grond hebben hun entree aan de straatzijde. Deze woningen hebben allemaal een voortuin. De voortuinen worden omarmd met een zorgvuldig vormgegeven groenstrook. De woningen op de verdiepingen worden via het binnenterrein ontsloten. In tegenstelling tot de rijtjeswoningen aan de overzijde is het bouwblok strikt orthogonaal, en geert de nieuwe rooilijn subtiel ten opzichte van de straat. Hierdoor ontstaat er een asymmetrisch profiel, net als in de bestaande situatie. Alle bomen in de omliggende straten blijven gehandhaafd. Binnen het gesloten bouwblok wordt het parkeerprogramma van bewoners onder een dek opgelost. Hiertoe wordt de tussenliggende Stompwijckstraat opgeheven. De bestaande bomen uit de voormalige Stompwijckstraat worden gehandhaafd, en steken door vides in het dek.

Het gesloten bouwblok bestaat uit een serie geschakelde middellange woongebouwen. De meeste blokken zijn drie lagen hoog, waarbij de bovenste laag een setback heeft. Qua schaal sluit het complex daarmee aan op de kleinschalige omliggende bebouwing. Het woonblok aan de noordwestzijde reageert door twee extra lagen met een setback op het bestaande appartementengebouw aan de Zuidwijklaan. Aan drie zijden van het bouwblok hangen de balkons van de woningen op de verdiepingen als ornamenten aan de bouwblokken. De balkons geven contact met de straat en reageren middels dezelfde verdraaiing als de huidige duplexwoningen op de oriëntatie ten opzichte van de zon.

Ook qua materialisering sluit het plan aan op de omliggende bebouwing, door de toepassing van metselwerk met een subtiele horizontale accentuering en de toepassing van ingetogen en eenvormige kozijnen. De kozijnen sluiten aan op het vloerniveau van de appartementen en zorgen voor maximaal contact met de straat.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

7.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvóór geldende bestemmingsplan, te weten ‘Hofcamp 2013’. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

7.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.
De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het reeds vigerende bestemmingsplan ‘Hofcamp 2013’.

Artikel 2 Wijze van meten
De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen
De gronden tussen de openbare straten en de woningen, heeft de bestemming groen gekregen. De toegangswegen en voetpaden vallen ook binnen deze bestemming. Binnen de bestemming groen vallen ook de balkons, aangrenzend aan de appartementen.

Artikel 4 Verkeer
De gronden rond de bestemming groen, behouden hun huidige bestemming verkeer. Hier zijn geen ingrijpende veranderingen voorzien.

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied
De gronden welke zijn omgeven door de bestemming wonen, zijn bestemd als verkeer – verblijfsgebied. De gronden worden met name gebruikt voor parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is een overkapping voorzien in de vorm van een verblijfsdek. Ook de berging, de pergola’s en overige loopverbindingen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 6 Wonen – 3
Verdeeld over het plangebied, zijn er 5 bouwvlakken voorzien van de bestemming wonen. Op de verbeelding zijn de bouwhoogten weergegeven. Verder is er 1 bouwvlak voorzien van een functieaanduiding maatschappelijk. De parkeervoorzieningen, tuintjes en fietsen/scootmobiel-stallingen vallen ook onder deze bestemming. Ook bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals het dek welke toegang geeft tot de woning op de eerste verdieping) valt binnen deze bestemming.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3
Het overgrote deel van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Er is

al reeds een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het gebied een lage verwachting kent. Nader onderzoek is niet nodig voor de aangegeven werkzaamheden binnen dit bestemmingsplan. Nader onderzoek dient alleen uitgevoerd te worden bij andere werkzaamheden, waarbij er dieper in de grond wordt gegraven dan de aangegeven diepte zoals omschreven in de Regels behorende bij dit bestemmingsplan en de resultaten van het archeologisch onderzoek

Artikel 8 Waarde – Archeologie 4
Een heel klein deel van het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Er is reeds een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het gebied een lage verwachting kent. Nader onderzoek is niet nodig voor de aangegeven werkzaamheden binnen dit bestemmingsplan. Nader onderzoek dient mogelijk uitgevoerd te worden bij andere werkzaamheden, waarbij er dieper in de grond wordt gegraven dan de aangegeven diepte zoals omschreven in de Regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene bouwregels
In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In het eerste lid zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit lid bevat geen limitatieve opsomming van strijdige activiteiten. Overige activiteiten die niet passen binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen in hoofdstuk 2 zijn eveneens in strijd met het bestemmingsplan. In het tweede lid zijn nadere gebruiksregels opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
In deze algemene regels zijn de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Artikel 13 Algemene procedureregels
In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de toetsingscriteria toepassing afwijkingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Artikel 14 Overgangsregels
Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Artikel 15 Slotregel
De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Vooroverleg

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro is er een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan. Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro zijn burgemeester en wethouders verplicht gesteld bij de voorbereiding van onderliggend nieuw bestemmingsplan in overleg te treden. Er is overlegd met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en de Veiligheidsregio Haaglanden. Deze diensten zijn belast met de belangenbehartiging welke in het geding zijn. De instanties zijn in kennis gesteld door middel van een bericht en hier zijn een aantal reacties op gekomen:

- Hoogheemraadschap van Rijnland: Geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.
- Provincie Zuid-Holland: Uit de reactie blijkt dat het ruimtelijke plan niet hoeft worden voorgelegd. Het betreft een binnenstedelijke herstructurering van wonen naar wonen.
- Veiligheidsregio Haaglanden: geen bezwaren tegen het plan op het gebied van verkeersveiligheid. Vanuit brandveiligheid zijn er ook geen belemmeringen. Bij de definitieve uitwerking van het plan wordt dit nader bekeken.

Ontwerp

Bovenstaande reacties zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen konden worden ingediend.

De periode liep van donderdag 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021. Tijdens de periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er diverse wijzigingen in de regels en op de verbeelding. Deze wijzigingen zijn bijgehouden in het overzicht van wijzigingen.

Vaststelling

Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad. De gemeenteraad heeft inmiddels bij de vaststelling van de startnotitie ingestemd met de direct ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Participatie

Bij de start van de planontwikkeling van het project “Stompwijckstraat” is er een participatieplan gemaakt om de buurt te informeren. Tijdens een startbijeenkomst op 18 september 2019 zijn de bewoners geïnformeerd over de herstructurering, de bijbehorende planning en de consequenties voor hen. Hierbij waren zo’n dertig huishoudens aanwezig. De buurt is in mei 2020 schriftelijk geïnformeerd over het planvoornemen. De bewoners zijn uitgenodigd om mee te denken in de klankbordgroep “sociaal plan”.

Na de startbijeenkomst is de woningbouwvereniging begonnen met huisbezoeken aan de huurders om de gezinssamenstelling en de behoeften te inventariseren. Vanaf november is gestart met de herhuisvesting. Inmiddels (november 2020) zijn 35 van de 40 huishoudens in goed overleg verhuisd.

Op 6 juli 2020 is er een presentatie van de plannen gegeven aan de buurt. Vanwege Corona was dit een digitale presentatie. Na de digitale presentatie is een boekje met de plannen verspreid in de buurt (In het carré tussen Van Cranenburglaan, Zuidwijklaan, Ter Weerlaan en De Lignestraat) en is het boekje op de website van woningbouwvereniging St. Willibrordus geplaatst. Omwonenden konden tijdens de mondelinge presentatie en erna, via mail en schriftelijk, reageren. De reacties zijn vastgelegd in een eindverslag. Dit verslag is naar de omwonenden en gemeente verzonden.

De huurdersbelangenvereniging Rozenstein en de VVE van het appartementengebouw aan de Zuidwijklaan is betrokken bij de participatie.

Op 22 oktober 2020 is de leegstaande woning Stompwijckstraat nummer 10 geopend als informatiecentrum voor de wijk. Elke donderdagmiddag is iemand van St. Willibrordus aanwezig om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. De opening van het infocentrum is in week 44 gepubliceerd in de “Wassenaarse krant”.

Tijdens de procedure van de wijziging van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden reageren via formele inspraak. Bij de start van, en tijdens de bouw zullen omwonenden frequent (schriftelijk, op de website en via mail) geïnformeerd worden over de realisatie. De aannemer zal tijdens de bouw telefonisch en per mail bereikbaar zijn voor omwonenden. Maandelijks zal de aannemer een inloopspreekuur organiseren.

Welstandsadvies

Het plan is in een vroeg stadium voorgelegd bij de stedenbouwkundigen van de gemeente en is ook besproken bij welstand. De welstand heeft gereageerd – op 9 november 2020 – op het ontwerp bestemmingsplan van eind oktober 2020. Een korte samenvatting van de reactie is hieronder gegeven.

De commissie is in gesprek gegaan met de stedenbouwkundige met betrekking tot de grote bouwmassa dat het project met zich meebrengt. Hier waren namelijk wat vragen/opmerkingen over. De welstandscommissie is ingenomen over de overname met betrekking tot straat parkeren ter verlichting van de verkeersdruk in de binnenhof. Wel heeft de commissie twijfels over het aantal trappen naar de ontsluiting van de woningen op de eerste en tweede bouwlaag, Ze zien graag een hoofdentree voor alle bezoekers en secundaire entrees voor enkel de bewoners, nu lijkt alles openbaar toegankelijk, waar het geen openbaar domein betreft. Daarnaast is één van de blokken niet gekoppeld aan de overige, waardoor het groene hof een semipubliek karakter krijgt. Dit is ook voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Als laatste ziet de

commissie twijfels in het incidenteel positioneren van een slaapkamer op de kop in plaats van een woonkamer en dienen de aangehangen balkons op voldoende afstand te blijven van de openbare ruimte. Op het plan van oktober 2020 kon de welstandscommissie hierdoor niet positief adviseren.

Op bovenstaand welstandsadvies is een reactie gekomen vanuit de stedenbouwkundige. De reactie is als volgt:

> "*Woningbouwvereniging st. Willibrordus is eigenaar van de woningen aan de Stompwijckstraat, Hughenzstraat en Suykstraat. Deze woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Op deze locatie zijn momenteel nog 40 woningen gelegen en deze worden vervangen door ca 90 woningen voor hoofdzakelijk senioren.*
>
> *Stedenbouwkundig hebben de bestaande woningen een atypische situering en oriëntatie. Waar de wijk voornamelijk straatgerichte woningen heeft, met een rooilijn evenwijdig aan de straat met een voor- en achtertuin, bestaat dit ensemble uit rijtjes beneden/bovenwoningen en allen een zuidwesttuin-oriëntatie.*
>
> *De tuinzijde van de benedenwoningen grenst aan de voetpadontsluiting van het volgende rijtje. De rijtjes staan scheef/haaks op de straat. Een bijzonder ensemble in zijn omgeving. Op grond van de geldende welstandcriteria kan geconcludeerd worden dat deze "weeffout" nu hersteld kan worden en de nieuwe bebouwing parallel aan de straat wordt gesitueerd.*



Figuur 33: *Luchtfoto huidige situatie (links) en toekomstige stedenbouwkundige inpassing (rechts)*

Stedenbouwkundig kan het "vreemde eendje" ook worden gezien als een verfrissende variatie in een tamelijk monotone tekentafel stedenbouwkundige opzet. Er wordt nu een nieuwe tijdlaag toegevoegd. Een tijdlaag met een andere opgave en dynamiek dan indertijd qua doelgroep, architectuur, bouw- en duurzaamheidseisen.

Dat vraagt ook om een stedenbouwkundige heroriëntatie. Het nieuwe ensemble is gericht op een samenlevingsvorm van m.n. senioren, met enerzijds privacy, maar ook samen doen/zijn. Dat vraagt om een min of meer alzijdig ensemble met verschillende wijzen van woonbeleving. Met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de tuin.

Het ontworpen ensemble heeft samenhang, en voegt iets eigentijds toe in de omgeving, tikkeltje eigenzinnig qua oriëntatie, niet evenwijdig aan de straat, maar duidelijk

herkenbaar, en dat mag en kan stedenbouwkundig. Een knipoog naar de oude bebouwing en door rooilijnverspringing ontstaat meer variatie in de beeldkwaliteit van het straatperspectief. De groene ruimtes tussen bebouwing en straat zijn schegvormig en roepen een prettige mate van spanning op, net zoals het oude plan. De maat van de groene scheggen is niet erg breed, dat vraagt een zorgvuldige uitwerking met hagen. Het "vreemde eendje" wordt op hedendaagse wijze vormgegeven en voegt stedenbouwkundig en architectonisch een mooie tijdlaag toe aan dit stukje Wassenaar."

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

8.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

9. Bijlagen

Bijlage 1 Parkeeronderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek – notitie met losse AERIUS bestanden

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek inclusief verkennend asbestonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Wnb

Bijlage 6 Rapport nader onderzoek vleermuis en gierzwaluw

Bijlage 7 Archeologisch rapport

Bijlage 8 Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling, Stompwijckstraat, Wassenaar

Bijlage 9 Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling