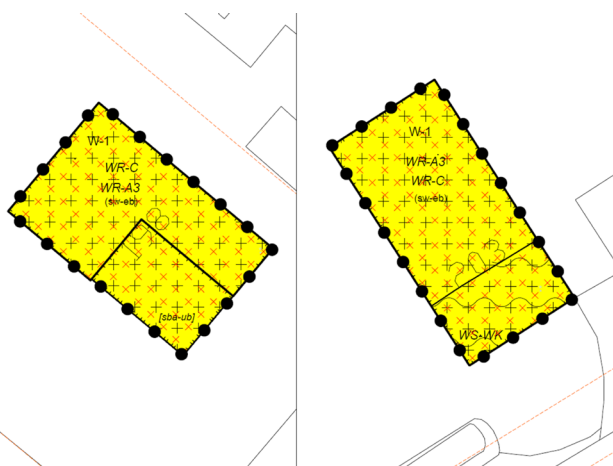


 Gemeente Wassenaar

 Bestemmingsplan “Oostdorperweg 198 en 203”

 Vaststelling

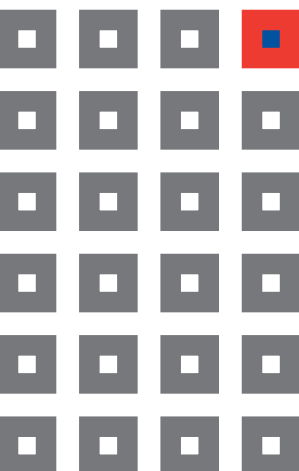


22 februari 2022

Gemeente Wassenaar

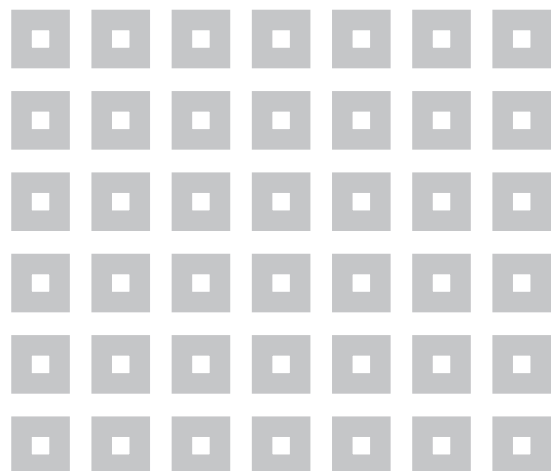
## Bestemmingsplan “Oostdorperweg 198 en 203”

Vaststelling



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Bijlagen
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



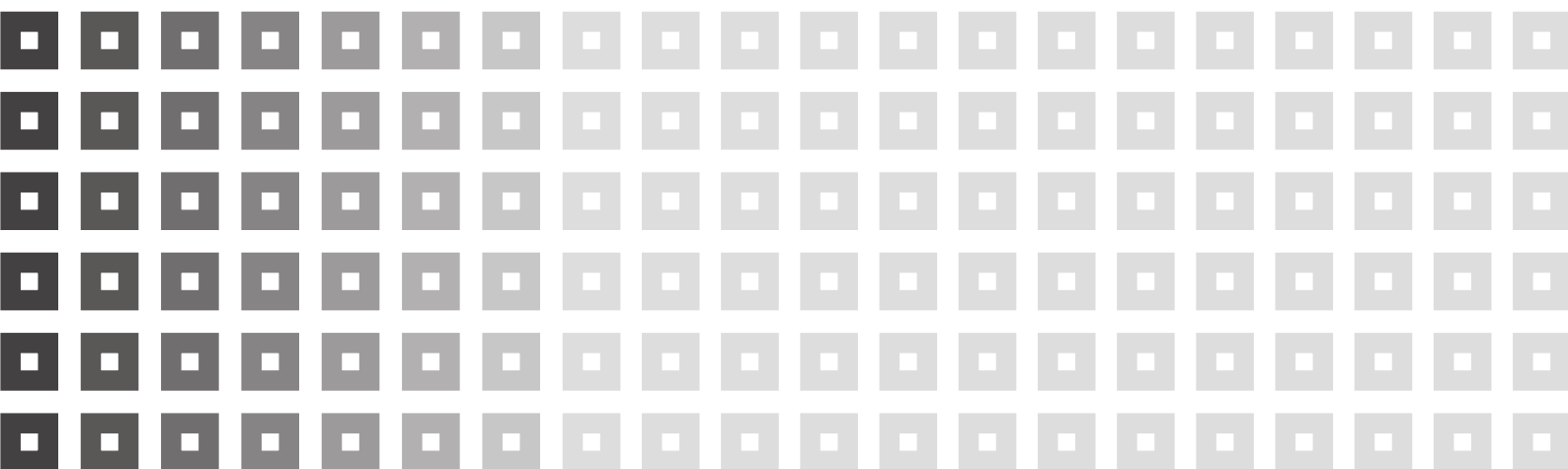
werknummer: 621.113.80  
datum: 22 februari 2022  
bestand: J:\621\113\80\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

| Fase             | Datum                                |
|------------------|--------------------------------------|
| Concept-ontwerp  | 26 juli 2021                         |
| Ontwerp          | 21 september 2021                    |
| Terinzagelegging | 30 september t/m<br>10 november 2021 |
| Definitief       | 22 februari 2022                     |

**KuiperCompagnons BV**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam





## Inhoudsopgave van de toelichting

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                 | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel .....               | 1         |
| 1.2      | Plangebied .....                       | 1         |
| 1.3      | Vigerende ruimtelijke plannen .....    | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                       | 4         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>          | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie .....               | 5         |
| 2.2      | Toekomstige situatie .....             | 5         |
| 2.3      | Planmethodiek .....                    | 5         |
| <b>3</b> | <b>Wettelijk en beleidskader .....</b> | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten .....</b>         | <b>11</b> |
| 4.1      | Algemeen .....                         | 11        |
| 4.2      | M.e.r-beoordeling .....                | 11        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit .....                   | 11        |
| 4.4      | Geluid .....                           | 11        |
| 4.5      | Bodemkwaliteit .....                   | 11        |
| 4.6      | Externe veiligheid .....               | 11        |
| 4.7      | Bedrijven en milieuzonering .....      | 12        |
| 4.8      | Water .....                            | 12        |
| 4.9      | Natuur en ecologie .....               | 12        |
| 4.10     | Cultuurhistorie en archeologie .....   | 12        |
| 4.11     | Duurzaamheid .....                     | 13        |
| 4.12     | Mobiliteit .....                       | 13        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>           | <b>13</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid .....      | 14        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 14        |
| 5.3      | Handhavingsaspecten .....              | 14        |
| <b>6</b> | <b>Procedure .....</b>                 | <b>16</b> |
| 6.1      | Overleg .....                          | 16        |
| 6.2      | Ontwerpfase .....                      | 16        |
| 6.3      | Vaststellingsfase .....                | 16        |

## Bijlagen bij de toelichting

**Bijlage 1:** Gemeente Wassenaar (februari 2022) *Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen*

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar twee aanvragen ontvangen om vergoeding van de waardevermindering van woningen op twee adressen aan de Oostdorperweg. Het betreft de Oostdorperweg 198 (ingekomen op 17 juli 2020) en Oostdorperweg 203 (ingekomen op 23 maart 2021). De waardevermindering is ontstaan door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', dat op 6 april 2016 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. De waardevermindering treedt op ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', zoals vastgesteld op 7 maart 2005. In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' is de bestemming van de (bedrijfs)woning aan de Oostdorperweg 198 gewijzigd van een woonbestemming ('Woondoeleinden I') in een bedrijfsbestemming ('Bedrijf – Hoveniersbedrijf'), waardoor ter plaatse nu alleen nog maar een bedrijfswoning in plaats van een burgerwoning is toegestaan. Ook de in 2012 verleende omgevingsvergunning voor een uitbouw bij de woning is hiermee wegbestemd. Voor de (bedrijfs)woning aan de Oostdorperweg 203 is de woonbestemming gewijzigd in een agrarische bestemming (Agrarisch – Paardenfokkerij), waar tevens alleen nog maar een bedrijfswoning is toegestaan in plaats van een burgerwoning.

Naar aanleiding van een advies van SAOZ heeft het college besloten om over te gaan tot compensatie in natura. Dat wil zeggen, het doorvoeren van een bestemmingsplanwijziging waarmee het planologische nadeel wordt weggenomen c.q. ongedaan wordt gemaakt. Het betreft in beide zaken uitsluitend de bestaande (bedrijfs)woning en niet de rest van de percelen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in deze compensatie in natura voorzien, waarbij de woningen weer worden voorzien van een woonbestemming, en de vergunde uitbouw rechtstreeks wordt meebestemd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203. De beide locaties bevinden zich ten noordoosten van het centrum van Wassenaar. De woning op nummer 198 ligt op de grens van het bebouwd gebied van Wassenaar, tussen de Oostdorperweg en de Lagerweide daar waar de Oostdorperweg in noordelijke richting afsplitst in de Kokshornlaan. De woning op nummer 203 ligt op enige afstand oostwaarts, aan de noordzijde van de Oostdorperweg.

Voorliggend plangebied omvat uitsluitend de twee bouwvlakken van de betreffende woningen, plus het vlak waarop de verleende vergunning voor de uitbouw bij de woning aan de Oostdorperweg 198 betrekking heeft. De kadastrale eigendommen zijn groter, maar de compensatieopgave betreft uitsluitend de (bedrijfs)woningen en niet het resterende deel van de percelen. Afbeelding 1.1 toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied (het plangebied is rood omkaderd) (bron: Google Maps).

### 1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', dat op 6 april 2016 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. Het westelijk deel van het plangebied, de woning aan de Oostdorperweg 198, kent de bestemming 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf'. Voor het oostelijk deel, de woning aan de Oostdorperweg 203, is de bestemming 'Agrarisch – Paardenfokkerij' opgenomen. Voorliggend plangebied bestaat uit de hierbinnen opgenomen bouwvlakken (inclusief de vergunde uitbouw), waaraan in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is toegekend.

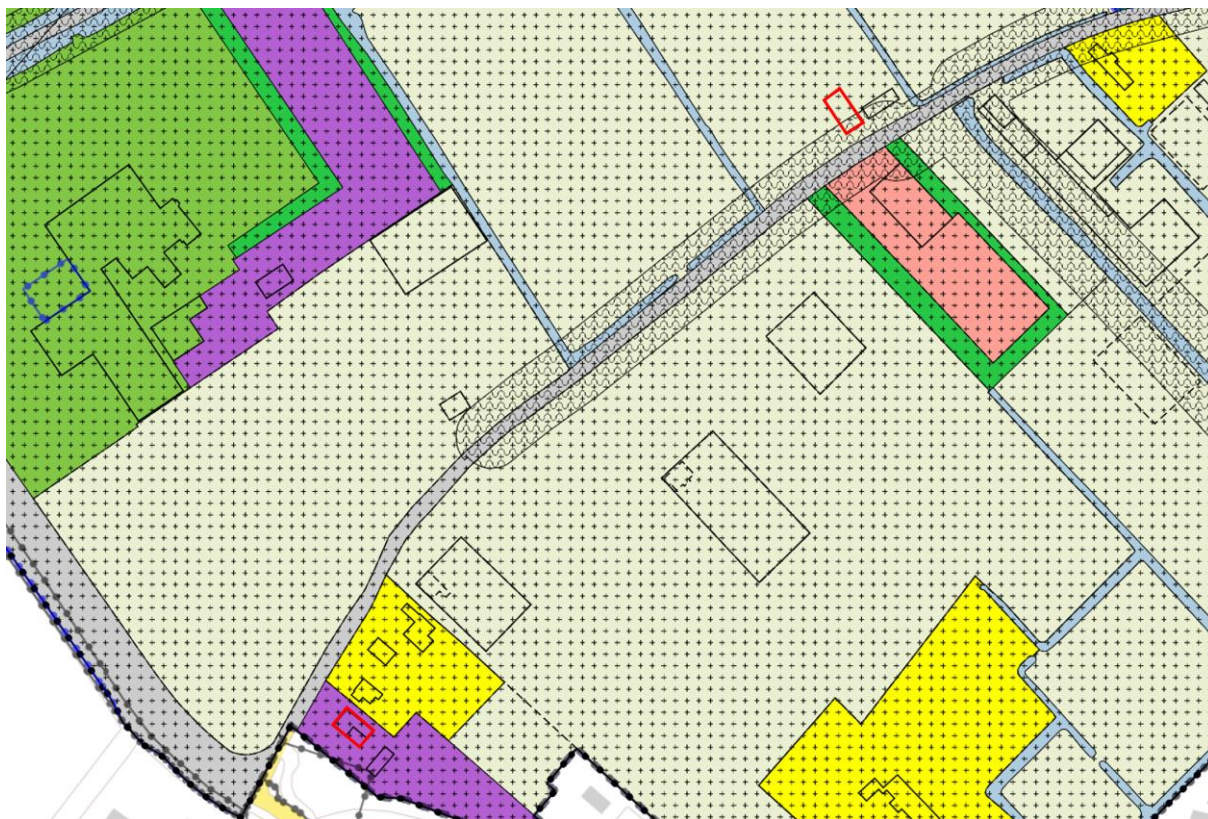
Daarnaast zijn voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Een strook aan de zuidkant van het oostelijk deel van het plangebied kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie vigeert ter plaatse van het plangebied tevens het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie', dat gewijzigd is vastgesteld op 12 april 2018. Hierin zijn aan dit volledige plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie – karakteristieke of beeldbepalende zaak' toegekend. De cultuurhistorische dubbelbestemming heeft specifiek betrekking op de panden en objecten die zijn opgenomen in bijlage 1 bij het paraplubestemmingsplan; de hierin benoemde panden en objecten bevinden zich niet binnen voorliggend plangebied.

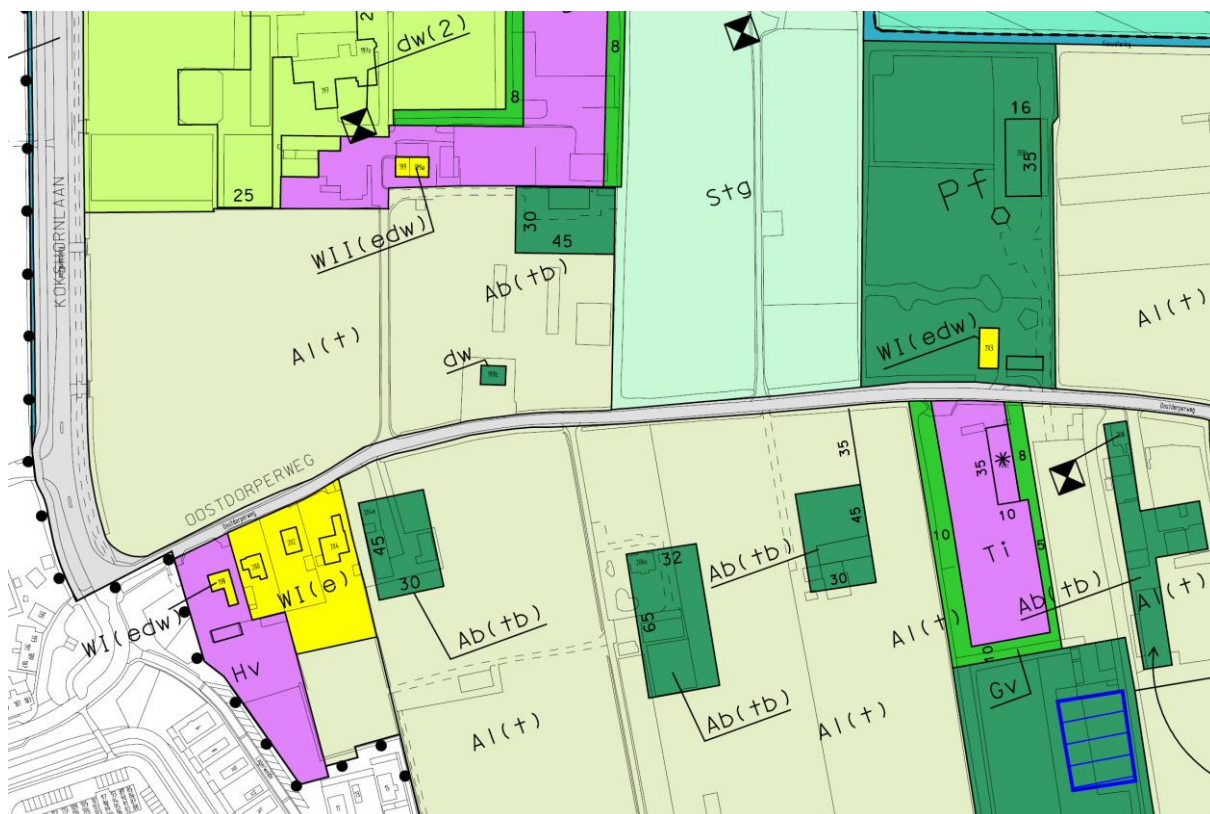
De waardevermindering die is ontstaan door het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', treedt op ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (vastgesteld op 7 maart 2005). In dit voorheen geldende bestemmingsplan kende het voorliggende plangebied een woonbestemming. Binnen de bedrijfs- c.q. agrarische bestemming zoals die in het nu vigerende bestemmingsplan voor het hele perceel is opgenomen, was daarin het bouwvlak van de woningen nog bestemd als 'Woondoeleinden I'. Daaraan was de aanduiding 'eengezinshuis / dienstwoning' toegekend.



Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Ter vergelijking geeft afbeelding 1.3 de verbeelding van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' weer.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 1.3: uitsnede voorheen geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2005).



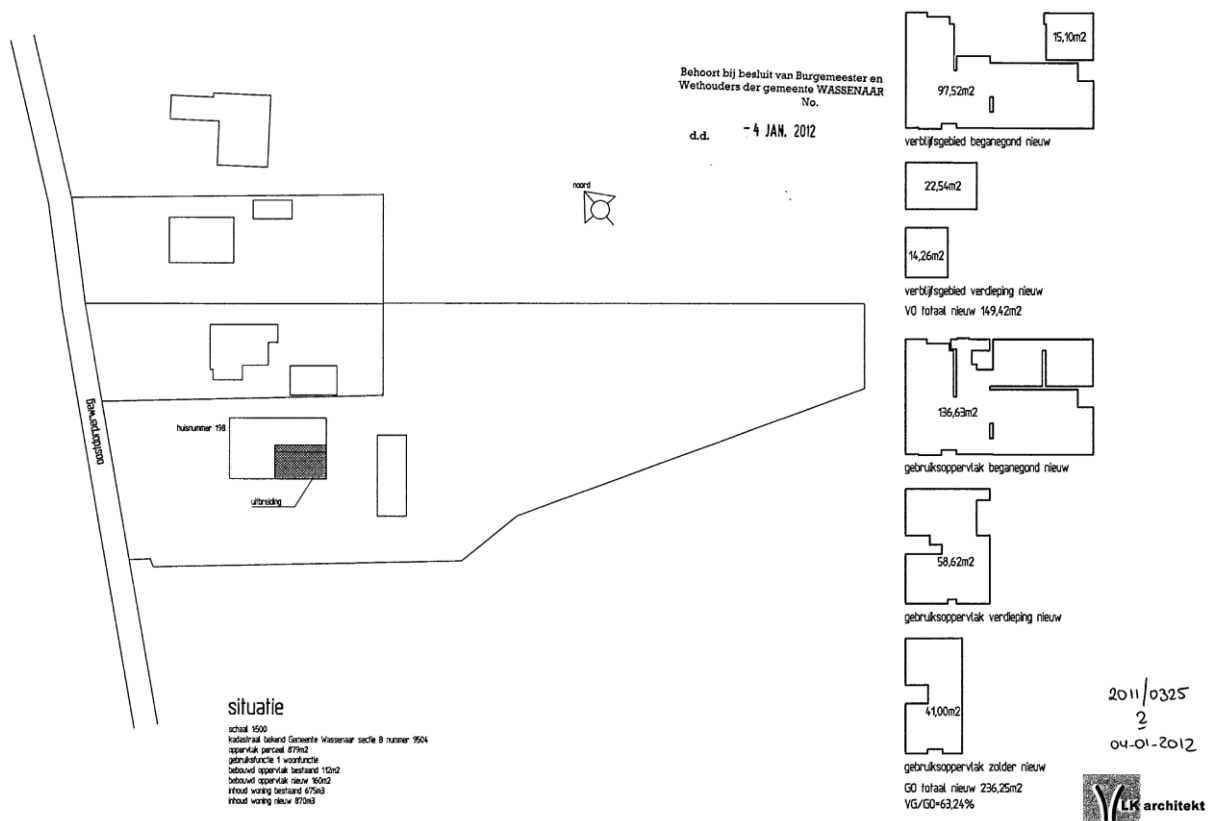
## **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarin kort de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven, en wordt ingegaan op de planmethodiek van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt het wettelijk en beleidskader aan bod, waarna in hoofdstuk 4 ingegaan wordt op de verschillende milieu- en andere omgevingsaspecten in relatie tot dit bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het plan en de procedurele aspecten komen achtereenvolgens in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Voorliggend plangebied bestaat uit de twee bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203. Het betreft de (voormalige) bedrijfswoningen op het perceel bij een hoveniersbedrijf (nummer 198), en bij een paardenfokkerij (nummer 203). In de huidige situatie is het plangebied dan ook volledig bebouwd. Bij de woning aan de Oostdorperweg 198 is op 4 januari 2012 een omgevingsvergunning verleend voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Deze uitbouw is inmiddels ook gerealiseerd. Een situatieschets van de aanbouw is te zien in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Situatieschets uitbouw Oostdorperweg 198 (d.d. 4 januari 2012).

### 2.2 Toekomstige situatie

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een herbestemming van de bestaande situatie, een juridische correctie dus. De woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203 zijn in de huidige situatie reeds aanwezig, en ook de vergunde uitbouw bij de woning aan de Oostdorperweg 198 is inmiddels gerealiseerd.

### 2.3 Planmethodiek

De planmethodiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Het plan is opgesteld conform het Handboek

bestemmingsplannen + modelregels van de Werkorganisatie Duivenvoorde (gemeenten Voorschoten en Wassenaar).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in compensatie in natura, voor waardevermindering als gevolg van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015', ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2005). Uitgangspunt is dan ook een neutraal herstel van de voorheen geldende planologische situatie.

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2005 is echter verouderd qua plansystematiek en terminologie. Dit is voorzien van een 'update' in de vorm van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' (om te voldoen aan de SVBP 2012). Omdat ook dit plan voor het gehele buitengebied geldt, en niet toegespitst is op de specifieke situatie van de twee voorliggende woningen, kan ook dit bestemmingsplan niet één-op-één overgenomen worden. Omdat er bovendien inmiddels een gemeentebrede Modelregeling is die recenter is dan het vigerende bestemmingsplan, is ervoor gekozen de planopzet en structuur van deze Modelregels aan te houden. Daarbij zijn de regels waar nodig toegesneden op de feitelijke situatie, en niet relevante aspecten eruit gehaald. Vervolgens is de regeling naast die van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2005) gelegd; om te zorgen dat er geen inhoudelijke verschillen zijn en het nadeel neutraal en volledig wordt gecompenseerd. Dat wil zeggen, dat de planologische mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan worden hersteld.

Verderop in deze paragraaf wordt per artikel de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan nader toegelicht.

### **Regels**

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan geldt één enkelbestemming: 'Wonen – 1'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen voor het gehele plangebied, en 'Waterstaat – Waterkering' in een gedeelte van het oostelijk deel van het plangebied.

#### *Wonen – 1*

De bestemming 'Wonen – 1' is opgenomen voor het gehele plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ruimte voor een bed and breakfast, water en bij de bestemming horende tuinen en erven. Aan de bouwvlakken die in het vigerende plan zijn aangeduid als 'bedrijfswoning', is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – eengezinswoning/bedrijfswoning' toegekend. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemming zoals die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' was opgenomen. De uitbouw bij de Oostdorperweg 198 is tevens in de woonbestemming betrokken, maar buiten het bouwvlak. Hieraan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouw' toegekend, waar een uitbouw is toegestaan conform de maatvoering zoals die ook is opgenomen in de verleende omgevingsvergunning.

Voor de bestemmingsregels is de structuur van de Modelregels voor de bestemming 'Wonen – 1' aangehouden, om aan te sluiten bij de meest actuele systematiek. Middels bovengenoemde aanduidingen is de bestemming toegespitst op de specifieke situatie van de twee woningen in dit plangebied. Binnen de structuur van de Modelregels is de regeling afgestemd op de bestemming 'Woondoeleinden I' zoals die voor het plangebied opgenomen was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit gezien de compenserende aard van voorliggend bestemmingsplan, om neutraal de voorheen geldende planologische mogelijkheden voor de locaties te herstellen. Zo zijn bijvoorbeeld de bouwregels met betrekking tot hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen een-op-een overgenomen.

De voormalige bestemming 'Woondoeleinden I' is in het vigerende bestemmingsplan opgegaan in de bestemming 'Wonen – 1'. De regeling in het voorliggende bestemmingsplan is daarop afgestemd, maar op enkele punten wel afwijkend (toegespitst op de specifieke situatie). In het kader van de eenvormigheid is hier wel de benaming 'Wonen – 1' aangehouden.

#### *Waarde – Archeologie 3*

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' en het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De hiervoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Aangezien de gemeente Wassenaar de betreffende regeling ten opzichte van het paraplubestemmingsplan inmiddels heeft geactualiseerd, is in voorliggend bestemmingsplan deze meest actuele regeling overgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vrijstellingsgrenzen zijn hierin onveranderd gebleven.

#### *Waarde – Cultuurhistorie*

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij de regels. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'. De bijlage 2 bij deze regels is rechtstreeks afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is aan de regeling toegevoegd dat daar waar in bijlage 2 wordt gesproken over bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' met bijbehorend artikel 53 en bijlage 6, in dit geval ook wordt verstaan het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' met bijbehorend artikel 5 en bijlage 2.

In het recentere paraplubestemmingsplan is aan het plangebied ook een dubbelbestemming voor cultuurhistorie toegekend. Deze regeling is inhoudelijk niet van toepassing op voorliggend plangebied. De specifieke panden en objecten waar het parapluplan betrekking op heeft en bestaande regelingen voor vervangt komen niet in het voorliggende plangebied voor.

#### *Waterstaat – Waterkering*

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen voor een strook aan de zuidkant van het oostelijk deel van het plangebied, waarmee is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. In lijn met de andere bestemmingsregels van dit bestemmingsplan, is hierbij de opzet van de actuele gemeentelijke Modelregels gevolgd.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het gehele plangebied toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

*Anti-dubbelregel*

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

*Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Hoewel er in dit bestemmingsplan sprake is van één bestemming, is dit artikel omwille van de eenvormigheid gehandhaafd. Daarbij is de actuele regeling met betrekking tot bestaande maatafwijkingen uit de Modelregels opgenomen, aangevuld met de relevante bouwregels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Algemene bouwregels hieruit die op deze twee specifieke locaties niet van toepassing zijn, zijn niet overgenomen.

*Algemene gebruiksregels*

De algemene gebruiksregels bevatten regels met betrekking tot vormen van verboden gebruik, van onbebouwde gronden en gebouwen. Voor de eenvormigheid en aansluiting bij de bestemmingsregels is hier de opzet van de Modelregels aangehouden. Daarbij is de regeling nauwgezet vergeleken met de Algemene gebruiksbepalingen (artikel 55) uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', om te zorgen dat er geen sprake is van beperkingen wat betreft gebruik ten opzichte van de voorheen geldende situatie. Enkele bepalingen zijn hieruit toegevoegd.

*Algemene parkeerregel*

In dit artikel is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend als is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, gelet op de gebruiksfunctie van het gebouw. Afwijking daarvan is onder voorwaarden mogelijk.

*Algemene afwijkingsregels*

In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen ten behoeve van bouwwerken voor algemeen nut. Daarnaast zijn hier de 'Algemene vrijstellingsbepalingen' met bijbehorende voorwaarden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (artikel 56).

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Die zijn deels afkomstig uit de actuele Modelregels en deels uit de algemene wijzigingsregels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (artikel 57).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Ook hierbij is aangesloten bij de actuele systematiek van de Modelregels, waarbij er geen inhoudelijke verschillen zijn ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

**Verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een

eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.



### 3 Wettelijk en beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het voorziet uitsluitend in compensatie in natura van een waardevermindering van twee reeds bestaande woningen, veroorzaakt door een bestemmingswijziging in het huidige bestemmingsplan. Daartoe wordt de feitelijke situatie herbestemd, waarmee het planologische nadeel ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan wordt hersteld.

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat alleen de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203, en is daarmee volledig bebouwd. De huidige invulling van het plangebied is in het kader van het vigerende bestemmingsplan uitgebreid getoetst aan wetgeving, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar slechts in herbestemming van de feitelijke situatie naar de voorheen geldende planologische mogelijkheden – zoals die in het kader van het voorgaande bestemmingsplan ook getoetst zijn aan de wettelijke en beleidskaders.

Ook voor de uitbouw bij de woning aan de Oostdorperweg 198, die in dit plan meebestemd wordt, is een omgevingsvergunning verleend na zorgvuldige afweging van de diverse beleidskaders en omgevingsaspecten.

Omdat het hier uitsluitend gaat om een herbestemming van een feitelijke en reeds afgewogen situatie, waarbij geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden, is een toetsing aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid niet aan de orde.

## **4 Omgevingsaspecten**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieu- en andere omgevingsaspecten die relevant zijn voor het plan. Aangezien het hier uitsluitend een herbestemming van de feitelijke situatie betreft, waarbij in het vigerende en voorgaande bestemmingsplan reeds een uitgebreide toetsing aan de verschillende omgevingsaspecten heeft plaatsgevonden, zal dit in veel gevallen beknopt zijn. Omdat dit bestemmingsplan ten opzichte daarvan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

### **4.2 M.e.r.-beoordeling**

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, en voorziet uitsluitend in herstel van de voorheen geldende planologische situatie. Daarbij heeft in het kader van het voorgaande bestemmingsplan reeds een toetsing van de milieueffecten plaatsgevonden. Met dit bestemmingsplan worden dan ook geen nieuwe potentieel milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt, die een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, betekent het automatisch dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### **4.4 Geluid**

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Hoewel de bestaande woningen in de nieuwe situatie worden bestemd als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning, wijzigt daarvoor het normenstelsel niet. Akoestisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

### **4.5 Bodemkwaliteit**

Op het gebied van bodemkwaliteit is het uitgangspunt dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor bodemonderzoek niet benodigd is.

### **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke (her)inrichting of de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. De bestaande woningen zijn feitelijk al aanwezig, waardoor geen toename van het aantal personen in het plangebied plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid levert zodoende geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### 4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen).

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe hinderlijke of gevoelige functies mogelijk. Wel worden de bestaande woningen, die in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als bedrijfswoning binnen een bedrijfs- en agrarische bestemming, voorzien van een woonbestemming. Daarmee grenst er een woonbestemming direct aan een bestemming waar (hinderlijke) bedrijvigheid mogelijk is. Het betreft echter bestaande woningen, die daarbij de functieaanduiding 'eengezinswoning/bedrijfswoning' krijgen. Bovendien was de situatie in het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' reeds op dezelfde manier bestemd. Hierom kan worden beargumenteerd dat door dit bestemmingsplan geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd bij de bestaande woningen, en bestaande bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

De gronden rondom de woning aan de Oostdorperweg 203 zijn bestemd als 'Agrarisch – Paardenfokkerij'. Het gaat hier om een naastgelegen stoeterij, die zich ten noordwesten van de woning bevindt. Op grond van de richtafstandenlijst van de VNG, valt een paardenfokkerij te kwalificeren onder milieucategorie 3.1. Daarvoor geldt een richtafstand van 50 m in omgevingstype 'rustige woonwijk' en 30 m in gemengd gebied. Aangezien het hier gaat om lintbebouwing in het buitengebied met in de directe omgeving agrarische en andere bedrijvigheid, is het plangebied als 'gemengd gebied' te beschouwen. Met een minimale afstand van 59 m gemeten tussen de beide bouwvlakken, wordt aan de richtafstand voldaan.

#### 4.8 Water

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, en is uitsluitend conserverend van aard. Het plangebied omvat alleen twee bestaande woningen, en is volledig bebouwd. Er is dan ook geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, en watercompensatie is niet aan de orde. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de waterafvoer, -veiligheid en -kwaliteit.

Wel is in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' voor het oostelijk deel van voorliggend plangebied (Oostdorperweg 203) aan de zuidkant een strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze loopt evenwijdig aan de – overigens ter plaatse niet langer aanwezige – sloot langs de Oostdorperweg. Deze dubbelbestemming is onverminderd overgenomen.

#### 4.9 Natuur en ecologie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er vinden dan ook geen nieuwe werkzaamheden of activiteiten plaats waardoor beschermde soorten of gebieden worden aangetast. De bestaande woningen zijn feitelijk al aanwezig en ook als zodanig bestemd, waardoor er geen toename van stikstofuitstoot mogelijk wordt gemaakt. Het aspect natuur en ecologie levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### 4.10 Cultuurhistorie en archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' zijn voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Daarnaast is in het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie'

tevens voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen, en daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – karakteristieke of beeldbepalende zaak'.

Aangezien deze dubbelbestemmingen momenteel vigeren onafhankelijk van onderliggende bestemmingen, en dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die inbreuk doen op de hierdoor beschermde archeologische of cultuurhistorische waarden, zijn de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor wat betreft archeologie heeft de gemeente Wassenaar de betreffende regeling inmiddels geactualiseerd. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is daarom voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' de meest actuele regeling overgenomen. Inhoudelijk zijn hierin geen structurele wijzigingen doorgevoerd, de geldende archeologische verwachtingswaarde en vrijstellingsgrenzen zijn hetzelfde gebleven.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is onverminderd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Deze zijn nader beschreven in bijlage 2 bij de regels. De dubbelbestemming uit het paraplubestemmingsplan kent een andere focus, en heeft alleen betrekking op de specifieke in het parapluplan opgenomen panden en objecten. Deze zijn opgesomd in bijlage 1 bij het parapluplan. Binnen voorliggend plangebied komen deze panden of objecten niet voor, waardoor deze regeling inhoudelijk niet van toepassing is op dit bestemmingsplan. Bovendien is in de als bijlage 3 bij het parapluplan opgenomen te vervallen regelingen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' niet benoemd.

#### **4.11 Duurzaamheid**

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar omvat alleen een conserverende herbestemming van twee bestaande woningen. Toetsing aan duurzaamheidskaders is hier daarom niet aan de orde.

#### **4.12 Mobiliteit**

De woningen in het plangebied zijn feitelijk al aanwezig. Er worden geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan levert dan ook geen extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte op, waardoor de ontsluiting en het parkeren geen belemmering vormen.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan 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 moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, en is slechts conserverend van aard. De feitelijke situatie wordt herbestemd, waarmee de voorheen geldende bestemmingsregeling wordt hersteld. Dit komt voort uit twee aanvragen om vergoeding van waardevermindering van de twee bestaande woningen, ontstaan door het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Daaraan wordt met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen door middel van compensatie in natura (bestemmingswijziging).

Gezien het bovenstaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aanleiding voor het bestemmingsplan zijn de ontvangen aanvragen om vergoeding van waardevermindering van de bestaande woningen aan de Oostdorperweg 198 en 203. De waardevermindering is ontstaan door het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'. Naar aanleiding van een advies uitgebracht door SAOZ heeft de gemeente Wassenaar besloten over te gaan tot compensatie in natura, om tegemoet te komen aan de ingediende verzoeken. Daarmee wordt door middel van een bestemmingsplanwijziging het planologisch nadeel hersteld; de woningen worden voorzien van een woonbestemming zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan, en de verleende omgevingsvergunning voor een uitbouw is rechtstreeks bestemd. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een herbestemming van de feitelijke situatie, wordt een uitgebreide inspraakprocedure niet noodzakelijk geacht. Wel zullen de bureaus van de betreffende woningen worden geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging.

Gezien het bovenstaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

### 5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

## 6 Procedure

### 6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de diverse overlegpartners. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat de waterkering loopt conform de 'legger'. Voorts is aangegeven dat de toelichting duidelijk en juist is en dat de planregels ervoor zorgen dat er een aanvraag watervergunning moet worden ingediend als men binnen de zone 'Waterstaat – Waterkering' wil bouwen. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat hier geen sprake is van provinciaal belang.

### 6.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, vanaf 30 september tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In deze periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen, met betrekking tot de locatie Oostdorperweg 198. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Deze is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

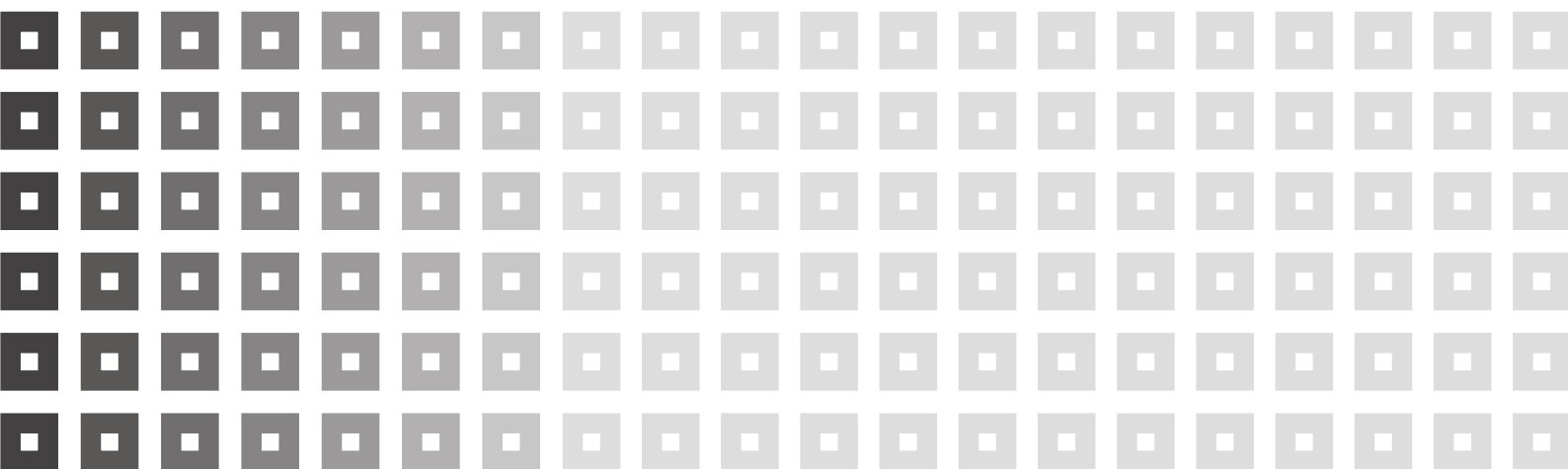
Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Deze hebben met name betrekking op de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De doorgevoerde wijzigingen zijn tevens opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen in bijlage 1.

### 6.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.









## **Bijlage 1**

Gemeente Wassenaar (februari 2022)

*Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen*

## Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen

### Bestemmingsplan Oostdorperweg 198 en 203

Het ontwerpbestemmingsplan "Oostdorperweg 198 en 203" heeft gedurende zes weken, vanaf donderdag 30 september 2021 tot en met woensdag 10 november 2021, voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ontvangen met betrekking tot de locatie Oostdorperweg 198. In deze nota wordt de zienswijze samengevat en beantwoord.

De zienswijze is geanonimiseerd, omwille van de eerbiediging van het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de indiener.

|   |              | Samenvatting                                                                                                                                           | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gevolgen      |
|---|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1 | Zienswijze 1 | Indiener verzoekt om het bestemmingsplan Oostdorperweg 198 en 203 gewijzigd vast te stellen en voor het gehele perceel een woonbestemming op te nemen. | <p>Deze zienswijze wordt beschouwd als een impliciet verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Het verzoek is voor de hand liggend. Maar tot op heden is steeds uitgegaan van dezelfde bestemming als het voorgaande plan. De indiener wenst nu echter uitsluitend een woonbestemming. Dit is de eerste keer gedurende het proces dat dit verzoek met deze strekking kenbaar wordt gemaakt.</p> <p>Meewerken aan dit verzoek in deze fase van het planproces betekent aanpassing van de bestemmingsplangrens. Aangezien een aanpassing van de bestemmingsplangrens geen ondergeschikte wijziging is, zal het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. Bij de planschadebesluiten heeft het college besloten dat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 juli 2022 ter inzage moet worden gelegd. Zo niet dan wordt het planschadebedrag uitgekeerd. Als het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd, dan wordt deze deadline overschreden.</p> <p>Het verzoek wordt meegenomen in een aparte procedure waarover nadere afspraken met de indiener gemaakt zullen worden.</p> | Geen gevolgen |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is al sinds 2011 geen hoveniersbedrijf meer aanwezig aan de Oostdorperweg 198 en daarom is indiener van mening dat de hoveniersbestemming moet worden gewijzigd naar "Wonen". De indiener stelt ter onderbouwing daarvan dat de bestemmingswijziging anders dan de toelichting beweert, niet beleidsneutraal is, omdat de nieuwe modelregels worden aangehouden.</li> <li>- Het gehele perceel had in 2015 al de bestemming "Wonen" moeten krijgen. In de toelichting bij dit bestemmingsplan is namelijk aangegeven dat het bestemmingsplan een actueel ruimtelijk juridisch sturingskader zou geven voor het landelijke gebied.</li> <li>- In de toelichting op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 wordt aangegeven dat het bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft en dat ingezet wordt op het bestemmen van de bestaande situatie cq bestaande rechten en dat waar mogelijk flexibiliteit wordt bevorderd. De bestemming "Bedrijf-Hoveniersbedrijf" is opgenomen voor deze specifieke bedrijfstak, maar ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 was het bedrijf al niet meer aanwezig.</li> </ul> | <p>Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 heeft de gronden bestemd voor "Bedrijf – Hoveniersbedrijf". Tegen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is op dit punt toen geen zienswijze ingediend. Het besluit om de gronden op deze wijze te bestemmen is inmiddels onherroepelijk. Zoals aangegeven, zal het verzoek worden meegenomen in een aparte procedure.</p> | Geen gevolgen |
|  |  | <p>Als de raad niet overgaat tot het wijzigen van de bestemming "Bedrijf-Hoveniersbedrijf" naar "Wonen", dan valt het gebruik onder het overgangsrecht en dat laat minder toe dan een woonbestemming. Daarnaast zou het gebruik van gronden en bouwwerken conform de bestemming "Bedrijf-Hoveniersbedrijf" een</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Hier is geen sprake van overgangsrecht, aangezien het bestemmingsplan Landelijk Gebied zoals vastgesteld in 2005 de gronden eveneens voor Hoveniersdoeleinden had bestemd. Binnen die bestemming was het ook niet mogelijk om de gronden rondom de</p>                                                                                                                  | Geen gevolgen |

|  |              |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                 |               |
|--|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  |              | onaanvaardbare aantasting zijn van het woongenot.                                                                                                                                   | bedrijfswoning te gebruiken voor de woonfunctie of als tuin bij de woonfunctie. Een wijziging van de bestemming naar Wonen, zal moeten worden onderbouwd. Daarvan is op dit moment geen sprake. |               |
|  | Zienswijze 2 | Indiener verzoekt voorts om de bestemming "Waterstaat – Waterkering" te verwijderen. Er is geen reden om deze regel op te nemen, aangezien het niet is aangeduid op de verbeelding. | Deze bestemming wordt niet verwijderd. Deze bestemming rust namelijk op de gronden behorend bij de woning aan de Oostdorperweg 203.                                                             | Geen gevolgen |
|  |              |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                 |               |

Ambtshalve wijzigingen:

| Nr | Aanpassing in de toelichting       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Aanpassing voorblad en voetnoot    | Ontwerp naar vaststelling en in de voetnoot vaststellingsdatum naar 22 februari 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2  | Paragraaf 1.3                      | Beschrijving vigerend paraplubestemmingsplan aangepast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3  | Paragraaf 2.3                      | Beschrijving van de bestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Cultuurhistorie", op de aangepaste regelingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4  | Paragraaf 4.10                     | Beschrijving "Cultuurhistorie en archeologie" aangepast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5  | Paragraaf 6.1                      | Tekst "Er zijn geen reacties ontvangen die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan" wordt gewijzigd in "Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat de waterkering loopt conform de 'legger'. Voorts is aangegeven dat de toelichting duidelijk en juist is en dat de planregels er voor zorgen dat er een aanvraag watervergunning moet worden ingediend als men in de zone "waterstaat waterkering" wil bouwen. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat hier geen sprake is van provinciaal beleid."                                                                                                                       |
| 6  | Paragraaf 6.2                      | Beschrijving toegevoegd van terinzagelegging, zienswijze, ambtelijke wijzigingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7  | Bijlage 1                          | Nota beantwoording zienswijze en (ambtelijke) wijzigingen toegevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Aanpassingen in de regels          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1  | Artikel 1.1 (Begrippen)            | IMROcoding wordt gewijzigd van NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg-ON01 naar NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg-VG01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2  | Artikel 4 (Waarde – Archeologie 3) | <p>Het artikel voor "Waarde-archeologie 3" wordt vervangen door een nieuwe standaardregel en komt als volgt te luiden:</p> <p><b>"Waarde - Archeologie 3</b></p> <p><b>4.1 Bestemmingsomschrijving</b></p> <p>De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.</p> <p><b>4.2 Bouwregels</b></p> <p><b>4.2.1 Algemeen</b></p> <p>Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;</li> <li>b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup></li> <li>c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;</li> <li>d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.</li> </ul> <p><b>4.2.2 Selectiebesluit</b></p> <p>De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 4.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.</p> <p><b>4.2.3 Advies</b></p> <p>Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4.2.1 onder b en c en waarvoor en omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.</p> <p><b>4.3 Afwijken van de bouwregels</b></p> <p>Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;</li> <li>b. de archeologische waarden, zoals onder lid 4.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);</li> <li>3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);</li> <li>4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.</li> </ol> <p><b>4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</b></p> <p><b>4.4.1 Werkzaamheden</b></p> <p>Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;</li> <li>b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;</li> <li>c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;</li> <li>d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;</li> <li>e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;</li> <li>f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;</li> <li>g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.</li> </ol> <p><b>4.4.2 Uitzondering</b></p> <p>Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1, is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4.3, sub a en b in acht is genomen;</li> <li>b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup></li> <li>c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;</li> <li>d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;</li> </ol> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;</li> <li>f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;</li> <li>g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;</li> <li>h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.</li> </ul> <p><b>4.4.3 Selectiebesluit</b></p> <p>De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 4.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.</p> <p><b>4.4.4 Advies</b></p> <p>Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4.4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.</p> <p><b>4.4.5 Voorwaarden</b></p> <p>De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;</li> <li>b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;</li> <li>c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 4.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

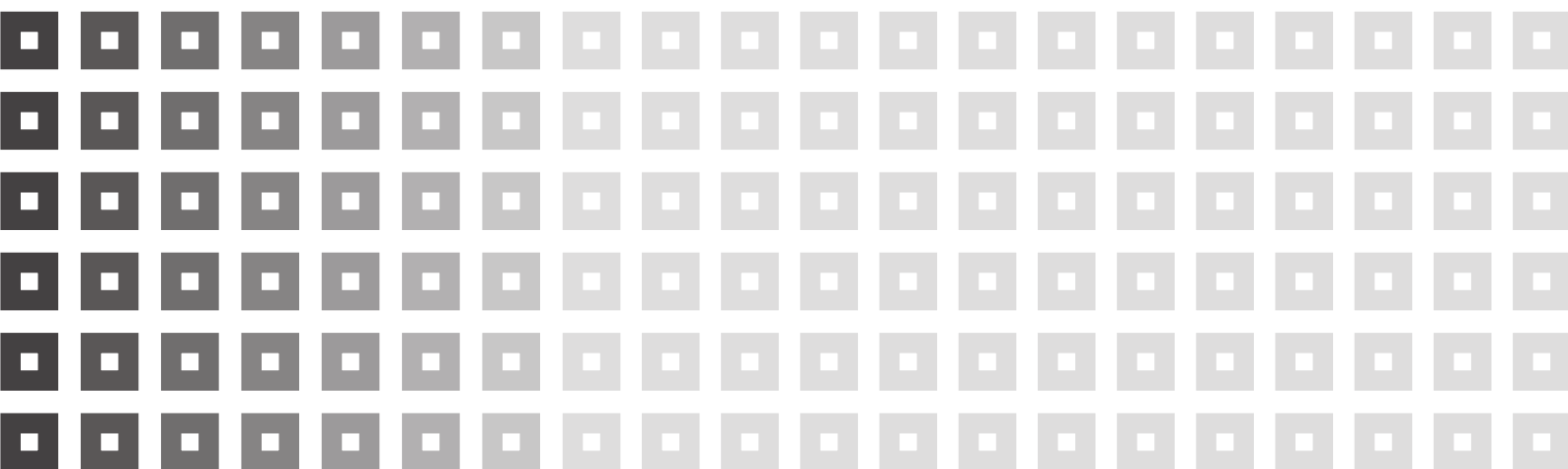
|    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                    | <p>bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);</li> <li>3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);</li> <li>4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;</li> <li>5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.</li> </ol> <p><b>4.5 Beoordeling</b></p> <p>Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3 en 4.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3. | Artikel 5 "Waarde-cultuurhistorie" | <p>Ten onrechte is het artikel uit paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie Wassenaar, panden, objecten en archeologie overgenomen. Het betreft hier niet een 'aangewezen pand'. Het artikel "Waarde-Cultuurhistorie" wordt vervangen door het artikel "Waarde – Cultuurhistorie" uit artikel 53 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, zodat dit bestemmingsplan structuurbescherming voor cultuurhistorie bevat.</p> <p><b>Artikel 5        Waarde - Cultuurhistorie</b></p> <p><b>5.1        Bestemmingsomschrijving</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij deze regels. Daar waar in bijlage 2 wordt gesproken over bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' met bijbehorend artikel 53 en bijlage 6, wordt in dit geval ook verstaan het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' met bijbehorend artikel 5 en bijlage 2;</li> <li>b. Voor zover dit op de verbeelding is aangegeven zijn de gronden, panden en objecten mede bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze nader aangegeven bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.</li> </ol> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>c. Voor zover de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn deze dubbelbestemmingen nevensgeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangenafweging moeten worden gemaakt.</p> <p><b>5.2    Bouwregels</b></p> <p><i>5.2.1   Bouwen</i></p> <p>Het bouwen op de gronden als bedoeld in lid 5.1, sub a is mogelijk. Hiervoor gelden aanvullend op de onderliggende bestemmingen de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;</li> <li>b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (overig) bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die in het geding zijn;</li> <li>c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 5.2.1, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;</li> <li>d. de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwwerk wordt verleend als uit de bij de aanvraag behorende onderbouwing als genoemd in lid 5.2.1, sub b gebleken is dat de bedoelde bouwwerken en werkzaamheden onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk zijn gelet op het met het bouwen gepaard gaande belang van de aanvrager;</li> <li>e. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden als dat noodzakelijk is vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij deze regels.</li> </ul> <p><i>5.2.2   Slopen</i></p> <p>Slopen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.1, sub b kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de waarde;</li> <li>b. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt tevens verleend indien gebleken is dat dit onoverkomelijk is vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk is gelet op het met sloop gepaard gaande belang van de aanvrager;</li> </ul> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>c. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan;</p> <p>d. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a, b en c adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;</p> <p>e. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden.</p> <p><b>5.3 Nadere eisen</b></p> <p>Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.</p> <p>Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:</p> <p>a. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;</p> <p>b. voor de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse functies in relatie tot de cultuurhistorische waarden binnen het betreffende deel van het plangebied.</p> <p><b>5.4 Specifieke gebruiksregels</b></p> <p>Tot gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:</p> <p>a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast;</p> <p>b. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 5.4, sub a adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.</p> <p><b>5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden</b></p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><b>5.5.1 Werken en werkzaamheden</b></p> <p>Onverminderd het bepaalde bij de in lid 5.1 bedoelde bestemming is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op de in lid 5.1, sub a bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;</li> <li>b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;</li> <li>c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;</li> <li>d. het omzetten van grasland in bouwland;</li> <li>e. het rooien van houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd;</li> <li>f. het aanleggen van houtopstanden of het anderszins bebossen van gronden;</li> <li>g. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;</li> <li>h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatieleidingen of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);</li> <li>i. het graven, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;</li> <li>j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;</li> <li>k. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.</li> </ul> <p><b>5.5.2 Uitzondering</b></p> <p>Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;</li> <li>b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;</li> </ul> <p><b>5.5.3 Voorwaarden</b></p> <p>Een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |           | <p>Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang en het belang van de openbare drinkwatervoorziening, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen, dan wel dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarden zal optreden.</p> <p><i>5.5.4 Advies</i></p> <p>Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 en gelegen in gebieden bedoeld in lid 5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan een daartoe bevoegde deskundige.</p> <p><b>5.6 Wijzigingsbevoegdheid</b></p> <p>Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' te verwijderen als dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de WCE.</p> |
| 4 | Bijlage 2 | de bijlage (1) van het parapluplan vervangen door de bijlage (6) van LG2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |







**Oostdorperweg 198 en 203**

## Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 5         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>        | <b>12</b> |
| Artikel 3 Wonen - 1                         | 12        |
| Artikel 4 Waarde - Archeologie 3            | 15        |
| Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie          | 18        |
| Artikel 6 Waterstaat - Waterkering          | 21        |
| <b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>          | <b>22</b> |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelregel               | 22        |
| Artikel 8 Algemene bouwregels               | 23        |
| Artikel 9 Algemene gebruiksregels           | 24        |
| Artikel 10 Algemene parkeerregel            | 25        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels        | 26        |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels        | 28        |
| Artikel 13 Overige regels                   | 29        |
| <b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> | <b>30</b> |
| Artikel 14 Overgangsrecht                   | 30        |
| Artikel 15 Slotregel                        | 31        |

## Regels



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' met identificatienummer NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg-VG01 van de gemeente Wassenaar.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

Overige begrippen, in alfabetische volgorde weergegeven:

### 1.3 aan- of uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat, welk gebouw in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en onderscheiden kan worden van de woning, functionele ondergeschiktheid aan de woning is niet vereist;

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan huis verbonden beroep:

aan huis gebonden beroep: Een aan huis gebonden beroep en een vrij beroep worden inde praktijk als synoniem gezien. Hiermee wordt bedoeld een dienstverlenend beroep, dat in een woning, aan- en/of uitbouw of (vrijstaand) bij- gebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en waarbij de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voorbeelden zijn: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Een seksinrichting is uitgesloten. Detailhandel is uitgesloten uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

### 1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, voor zover in deze regels nader bepaald, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en daaraan aangebouwde bijgebouwen, met behoud, in overwegende mate, van de woonfunctie;

**1.8 achtergevel:**

De tegenover de voorgevel gelegen gevel of, als niet duidelijk is welke gevel als zodanig moet worden aangemerkt, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

**1.9 archeologische waarde:**

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relict(en) in hun oorspronkelijke ruimtelijke context;

**1.10 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.11 bed and breakfast:**

een activiteit waarbij het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvindt in de woning of woonschip en ondergeschikt is aan de woonfunctie;

**1.12 bedrijf:**

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze regels eveneens als bedrijf aangemerkt;

**1.13 bedrijfsmatige activiteiten:**

bedrijfsmatige activiteiten - geen dienstverlening zijnde - en ambachtelijke verzorgende bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk;

**1.14 bedrijfs- of dienstwoning:**

een woning in of bij een bedrijfsgebouw, behorende tot een volwaardig bedrijf dat binnen het bestemmingsvlak actief is. De woning is bestemd voor de huisvesting van één of meerdere personen die feitelijk en duurzaam is belast met de dagelijkse bedrijfsvoering en wiens aanwezigheid gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de bedrijfsvoering ter plekke noodzakelijk is;

**1.15 bestaand:**

- a. bestaande maten en bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel toe te staan krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.19 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij een woning behorend, al of niet daarvan vrijstaand gebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en onderscheiden kan worden van de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd; functionele ondergeschiktheid aan de woning is niet vereist;

**1.20 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.23 bouwvlak:**

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

**1.24 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.25 bruto vloeroppervlakte:**

De vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject, gemeten volgens NEN 2580, op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

**1.26 commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE):**

De door Burgemeester en wethouders ingestelde commissie voor advies inzake behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van monumenten in de gemeente Wassenaar.

**1.27 cultuurhistorische waarden:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

**1.28 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.29 dakkapel:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.30 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen die worden aangeschaft voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.31 eengezinswoning:**

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneen gebouwd, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat;

**1.32 erf:**

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

**1.33 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige);

**1.34 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.35 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.36 horeca:**

- a. restaurant, café, cafetaria, snackbar of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijzen worden bereid en verstrekt overwegend voor nuttigheid ter plaatse, een en ander met uitzondering van discotheek of soortgelijke inrichting, en
- b. hotel, pension of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt;

**1.37 maaiveld:**

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals deze in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders wordt bepaald.

**1.38 maatvoering:**

Inhoud, oppervlakte en/of goot- en bouwhoogte van een gebouw of overige bouwwerken.

**1.39 nutsvoorziening:**

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

**1.40 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;



**1.41 pand:**

de kleinste bij totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.42 peil:**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

**1.43 prostitutie:**

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

**1.44 seksinrichting:**

een inrichting , bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.45 straatmeubilair:**

(Overige) bouwwerken voor openbare nut, zoals:

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

**1.46 tuin:**

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen;

**1.47 voorgevel:**

de naar een (openbare) weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een (openbare) weg is gekeerd en/of er geen sprake is van een (openbare) weg in de nabije omgeving, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s);

**1.48 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

- a. Indien het terrein voor en achter het gebouw niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel.
- b. Bij kopgevels, zijnde de kortste gevel(s) van een gebouw, wordt geen goothoogte gemeten.
- c. Dwarskappen (bij meer dan twee kopgevels) dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en dus te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte.
- d. Dwarskappen mogen maximaal 1/3 bedragen van de gevellengte met een maximum van 5 meter en niet hoger zijn dan 2,5 meter boven de toegestane goothoogte;

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6      ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsplan vlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden;

### **2.7      de lengte, breedte en diepte van een gebouw:**

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren);

### **2.8      de afstand van een gebouw of gebouwenblok tot de erfafscheiding:**

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

### **2.9      de oppervlakte van een overkapping:**

tussen de buitenste horizontale projecties van de dakconstructie;

**2.10 de inhoud van een gebouw:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels, inclusief erkers, (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

**2.11 de afstand van bouwlijnen:**

bij het bepalen van afstanden vanaf een voorgevel-, zijgevel-, of achtergevelbouwgrens of de lijn van een bouw- of bestemmingsvlak: vanaf het hart van de op de planverbeelding aangegeven lijnen.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een vrijstaande eengezinswoning c.q. dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eengezinswoning/dienstwoning';
- c. een uitbouw ter uitbreiding van de eengezinswoning c.q. dienstwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw';
- d. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- e. ruimte voor een bed and breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- f. water;
- g. bij de bestemming behorende tuinen en erven;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. vrijstaande eengezinswoningen / dienstwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eengezinswoning/dienstwoning';
- b. bijbehorende bouwwerken (uitbouwen en bijgebouwen);
- c. een uitbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw';
- d. bij deze bestemming behorende overige bouwwerken zoals erfscheidingen, pergola's e.d..

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. De woningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. de woningen en delen van de woningen mogen geen grotere goot- en bouwhoogte hebben dan 3 meter respectievelijk 9 meter.
- c. Indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de woningen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds meer bedroeg dan hierboven is aangegeven, gelden deze als maximum;
- d. de oppervlakte van de woningen mag worden uitgebreid tot 100 m<sup>2</sup> dan wel - als dat meer is - met 15% van de oppervlakte zoals die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, waarbij de inhoud in beide gevallen niet meer mag bedragen dan 650 m<sup>3</sup>, inclusief bijgebouwen, voor zover deze woningen zijn gelegen buiten de rode contour.

De woning mag, in tegenstelling tot het bepaalde onder a, tot maximaal 25% van de oppervlakte buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bebouwingsmogelijkheid van het bouwvlak met een gelijk percentage vervalt.

Indien de inhoud van de woningen en bijgebouwen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds meer bedroeg dan hierboven is aangegeven geldt deze inhoudsmaat als maximum.

##### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. Bij iedere woning mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, waarbij:

1. de bijgebouwen moeten worden opgericht op een afstand van tenminste 5 meter achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van de woning;
  2. per woning mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 50% van de oppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
  3. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal respectievelijk 2,75 meter en 5 meter bedragen;
  4. voor zover op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan de bestaande maatvoering van bijgebouwen afweek van het bepaalde onder a, b en c, dan geldt de bestaande maatvoering als maximum, mits de inhoud niet wordt vergroot.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw' een uitbouw toegestaan, waarbij:
1. de oppervlakte van de uitbouw maximaal 48 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de goot- en bouwhoogte van de uitbouw maximaal respectievelijk 2,50 en 5,80 meter bedragen;
  3. voor zover op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan de bestaande maatvoering van een uitbouw afweek van het bepaalde onder a en b, dan geldt de bestaande maatvoering als maximum, mits de inhoud niet wordt vergroot.

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat indien gelegen vóór de voorgevel, de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen. Voor entreehekken geldt een maximum bouwhoogte van 2,50 meter;
- c. de totale oppervlakte van overige bouwwerken buiten het bouwvlak waarvan redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten mag maximaal 12,50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. onoverdekte zwembaden en tennisbanen en de daarbij behorende andere bouwwerken zijn toegestaan, waarbij
  1. per woning maximaal één zwembad en/of maximaal één tennisbaan is toegestaan;
  2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van het onbebouwde perceel tot een maximum van 65 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0.50 meter mag bedragen;
  4. de oppervlakte van de tennisbaan maximaal 40% van het onbebouwde perceel, tot een maximum van 650 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  5. de zwembaden en tennisbanen dienen te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2 meter uit de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn;
  6. de afstand van een zwembad of een tennisbaan tot een perceelsgrens of erfscheiding ten minste 5 meter dient te bedragen.

## 3.3 **Nadere eisen**

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

- a. de ruimtelijke kwaliteit: de instandhouding van c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid: als gevolg van bebouwingsmogelijkheden mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- c. de sociale veiligheid: voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Algemeen

- a. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 9 (Algemene gebruiksregels) van toepassing;
- b. Werkruimtes voor een aan huis gebonden beroep zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. de werkruimtes zijn alleen in de woning toegestaan;
  2. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
  3. het bruto vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
  4. er slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking van mag uitgaan;
- c. het gebruik van een deel van de woning als bed en breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. een bed & breakfast is alleen in de woning toegestaan;
  2. het bruto vloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- d. het is niet toegestaan om in één woning zowel een gebruik als bedoeld in sub a als een gebruik als bedoeld in sub b te realiseren;
- e. een vrijstaand bijgebouw bij een woning dient slechts voor bergings- en/of stallingsdoeleinden en mag in ieder geval niet worden gebruikt:
  1. als woning of gastenverblijf;
  2. ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
  3. als stalgebouw;
  4. een bed & breakfast;
- f. reeds bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- en/of stallingsdoeleinden.

#### 3.4.2 Beroep aan huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 75 m<sup>2</sup> per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

#### 3.4.3 Hobbymatig houden van paarden

Het gebruik van de in lid 3.1 bedoelde gronden en/of de daarop toegestane bijgebouwen voor het hobbymatig houden van paarden is toegestaan, met inachtneming van de criteria zoals opgenomen in bijlage 1.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 3**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

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

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### *4.2.2    Selectiebesluit*

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 4.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 4.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

#### *4.2.3    Advies*

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4.2.1 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 4.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);

2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

##### *4.4.1 Werkzaamheden*

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

##### *4.4.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1, is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

##### *4.4.3 Selectiebesluit*

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 4.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.



#### 4.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4.4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

#### 4.4.5 Voorwaarden

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

### 4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3 en 4.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

## **Artikel 5      Waarde - Cultuurhistorie**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij deze regels. Daar waar in bijlage 2 wordt gesproken over bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' met bijbehorend artikel 53 en bijlage 6, wordt in dit geval ook verstaan het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' met bijbehorend artikel 5 en bijlage 2;
- b. Voor zover dit op de verbeelding is aangegeven zijn de gronden, panden en objecten mede bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze nader aangegeven bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
- c. Voor zover de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn deze dubbelbestemmingen nevensgeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangenafweging moeten worden gemaakt.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Bouwen*

Het bouwen op de gronden als bedoeld in lid 5.1, sub a is mogelijk. Hiervoor gelden aanvullend op de onderliggende bestemmingen de volgende regels:

- a. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (overig) bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die in het geding zijn;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 5.2.1, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- d. de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwwerk wordt verleend als uit de bij de aanvraag behorende onderbouwing als genoemd in lid 5.2.1, sub b gebleken is dat de bedoelde bouwwerken en werkzaamheden onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk zijn gelet op het met het bouwen gepaard gaande belang van de aanvrager;
- e. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden als dat noodzakelijk is vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij deze regels.

#### *5.2.2    Slopen*

Slopen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.1, sub b kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de waarde;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt tevens verleend indien gebleken is dat dit onoverkomelijk is vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk is gelet op het met sloop gepaard gaande belang van de aanvrager;
- c. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan;

- d. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a, b en c adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- e. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- b. voor de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse functies in relatie tot de cultuurhistorische waarden binnen het betreffende deel van het plangebied.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast;
- b. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 5.4, sub a adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.5.1 Werken en werkzaamheden**

Onverminderd het bepaalde bij de in lid 5.1 bedoelde bestemming is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op de in lid 5.1, sub a bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van houtopstanden of het anderszins bebossen van gronden;
- g. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatieleidingen of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- i. het graven, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

#### 5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;

#### 5.5.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang en het belang van de openbare drinkwatervoorziening, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen, dan wel dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarden zal optreden.

#### 5.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 en gelegen in gebieden bedoeld in lid 5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan een daartoe bevoegde deskundige.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' te verwijderen als dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de WCE.

## **Artikel 6 Waterstaat - Waterkering**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de instandhouding, bescherming en beheer van de ter plaatse van de gronden aanwezige waterkeringen, met bijbehorende vrijwaringszones.

### **6.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 m.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. voordat een omgevingsvergunning wordt verleend hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
  - 2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - 4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport;
- b. het in onder a. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt geweigerd indien door de uitvoering van de onder a. bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering wordt of kan worden aangetast;
- d. voordat een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

## Hoofdstuk 3    **ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7        Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Bestaande maatafwijkingen (bouwhoogte en afstand)**

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige bouwhoogte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum bouwhoogte of minimum afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

### **8.2      Profielen**

- a. Van een gebouw, waarvoor een maximum goothoogte geldt, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 45° met de horizon, dan wel de voor het betreffende gebouw in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, antennes en schoorstenen buiten beschouwing blijven.
- b. Van dakkapellen – uitsluitend toegestaan op het dakvlak – mag per dakvlak de lengte niet meer bedragen dan 50% van het naar de weg gekeerde dakvlak (voorzijde) en 75% van het niet naar de weg gekeerde dakvlak (achterzijde). Op bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a, met dien verstande dat de in dat lid genoemde hoeken van 45° maximaal 60° mogen bedragen. Deze bevoegdheid geldt niet voor de in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)**

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

### **9.2      Vormen van verboden gebruik (gebouwen)**

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, voor zover dit niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan en met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
  1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
  2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
  3. goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover dit een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van in het plan toegestane bestemmingen.
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

### **9.3      Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 9.1 en 9.2 indien strikte toepassing van de regel zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



## **Artikel 10     Algemene parkeerregel**

### **10.1     Parkeerregel**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang van de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, zoals deze zijn opgenomen in CROW publicatie 317, of de rechtsopvolgers hiervan.

### **10.2     Afwijking van parkeerregel**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 indien:

- a. op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien en deze in stand wordt gehouden en;
- b. aangetoond wordt dat dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de directe omgeving.

## **Artikel 11     Algemene afwijkingsregels**

### **11.1     Bouwwerken voor algemeen nut**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut mits de inhoud niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup>, de goothoogte niet meer dan 3,50 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,00 meter.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt niet verleend indien daardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden of kunnen worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

### **11.2     Algemene afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in deze regels ten aanzien van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten en afmetingen tot een maximum van 10%, indien in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvraag, de afwijking noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden; deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning voor afwijking;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bebouwingsgrenzen of aanduidingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen de bebouwingsvlakken, waarbij:
  1. de grenzen met niet meer dan 3 m. mogen worden verschoven;
  2. de grenzen met niet meer dan 5 m. worden verschoven, als burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan de procedure als omschreven in artikel 62 (Procedureregels);
  3. de in dit lid bedoelde afwijking mag niet leiden tot een feitelijke vergroting van bestemmings- of bouwvlakken;
- c. de bouw van overige bouwwerken ten dienste van de telecommunicatie, mits:
  1. deze overige bouwwerken van geringe horizontale afmetingen zijn;
  2. de bouwhoogte, bij vrijstaande bouwwerken, niet meer dan 40 m bedraagt, de locatie past binnen het gemeentelijk antennebeleid en burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan de procedure als omschreven in artikel 62 (Procedureregels);
  3. de bouwhoogte, in het geval het overig bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de maximaal toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter overschrijdt;
- d. de bouw van overige bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk waarbij:
  1. de bouwhoogte bij vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25 meter;
  2. de bouwhoogte, in het geval het overig bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de maximaal toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter overschrijdt;
- e. het plaatsen van lichtmasten voor openbare straatverlichting, verkeersborden en -geleiders tot een bouwhoogte van 10 meter;
- f. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit niet rechtens is toegestaan;
- g. de bouw van bergbezinkbassins met een inhoud van niet meer dan 1000 m<sup>3</sup>;
- h. de bouw van peilputten, behorende bij de (diepinfiltratie van de) waterwinning;
- i. het vereiste om binnen de bestemming te voorzien in de eigen parkeerbehoefte, als kan worden aangetoond dat elders structureel over voldoende parkeerruimte kan worden beschikt.

### 11.3 Algemene voorwaarden

- a. Aan de onder 11.2 genoemde afwijkingsmogelijkheden zal slechts medewerking worden verleend indien daardoor:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van de bestemming(en) waarop de aanvraag betrekking heeft, en
  - 2. geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische en ecologische waarden wordt gedaan, en
  - 3. niet een onevenredige verspreiding van gecultiveerde elementen over het gebied ontstaat.
- b. Bij de bestemmingen die op de kaart slechts zijn voorzien van een bebouwingsvlak en waarbij de aangrenzende (kadastrale) gronden deel uitmaken van de gebiedsbestemming waarin zij zijn gelegen wordt ten aanzien van de geboden mogelijkheden voor het bouwen en de aanleg van voorzieningen uitgegaan van het concentratiebeginsel waarbij als uitgangspunt geldt dat de gebouwen en voorzieningen zodanig dienen te worden gesitueerd dat er sprake blijft van een functionele en ruimtelijke eenheid. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken indien andere belangen direct verband houdend met de gebiedsbestemming waarop de aanvraag betrekking heeft, zoals natuurwaarden, landschappelijke waarden of cultuurhistorische waarden daartoe aanleiding geven.
- c. Ingeval binnen de gebiedsbestemming tevens sprake is van een andere bestemming blijven de voor die andere bestemming geldende regels onverminderd van toepassing, zodat in voorkomende gevallen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders voorgeschreven advies dienen in te winnen.

## **Artikel 12     Algemene wijzigingsregels**

### **12.1     Algemene wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het in geringe mate, doch met niet meer dan 10 m afwijken van een bestemmingsgrens indien en voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- b. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup>, een goothoogte van ten hoogste 3,50 meter en een hoogte van ten hoogste 5 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van artikel 11.1, niet kunnen worden gebouwd;
- c. het afwijken van de maatvoeringen als opgenomen in de bouwregels van de artikelen in Hoofdstuk 2 met ten hoogste 20%, indien in verband met realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvragen de afwijking gewenst of noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van derden; deze wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende afwijking; uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling als opgenomen in de bouwregels van de artikelen in Hoofdstuk 2 (bouwmogelijkheden "als recht");
- d. het wijzigen van de in het plan gegeven bepalingen omtrent de situering van bedrijfswoningen, de in het plan opgenomen voorwaarde voor wat betreft de afstand tot de bij het bedrijf behorende bebouwing en voor wat betreft de uitweg, als dit noodzakelijk is in verband met voorwaarden die worden gesteld vanuit sectorale wetgeving zoals de maximaal toegestane gevelbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- e. een andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen en bebouwingsvlakken, als bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- f. het schrappen op de verbeelding van de in artikel 4 bedoelde bestemming, indien uit nader onderzoek is gebleken dat, hetzij geen sprake is van een 'archeologisch waardevol gebied', hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;  
Alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- g. Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast horen Burgemeester en wethouders een agrarisch deskundige en/of een deskundige inzake natuur en landschap en/of een deskundige inzake cultuurhistorie.

## **Artikel 13      Overige regels**

### **13.1      Verwijzing naar andere regelgeving**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

### **13.2      Voorrangsregeling dubbelbestemmingen**

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van:
  - Artikel 6 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van:
  - Artikel 4 Waarde - Archeologie 3;
  - Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 14.1 sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 14.1 sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 14.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 14.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

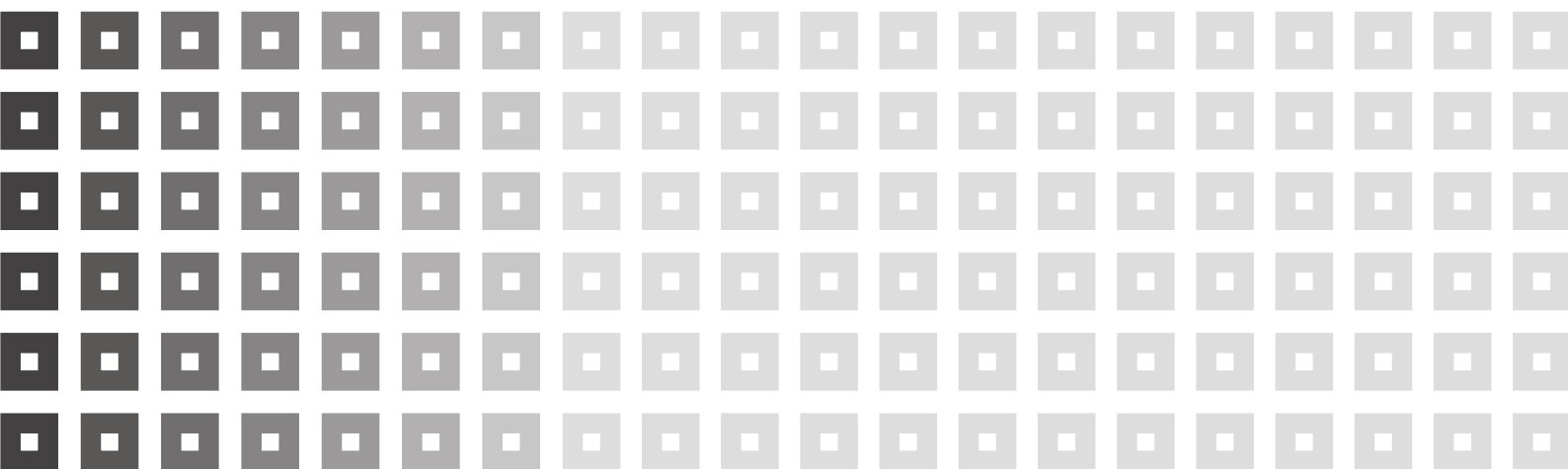
## **Artikel 15     Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 198 en 203' van de gemeente Wassenaar.









## **Bijlage 1**

*Criteria voor hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen*

## **Bijlage Criteria voor hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen**

| <u> criterium</u>                                          | <u> Nadere toelichting</u>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hobbymatig gebruik                                         | de te stallen paarden mogen uitsluitend voor eigen, hobbymatig, gebruik zijn.<br>Er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet Milieubeheer (bedrijfsmatige activiteit, of een activiteit alsof zij bedrijfsmatig was).                                                     |
| Oppervlakte perceel                                        | alleen (zeer) grote percelen met een oppervlak van ten minste 3500 m2 komen in aanmerking.                                                                                                                                                                                                     |
| Oppervlakte bijgebouwen                                    | de oppervlakte aan bijgebouwen die mag worden gebruikt voor het stallen van paarden mag de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet overschrijden.                                                                                                                                 |
| Afstanden                                                  | afstand van de stalling tot perceelsgrenzen dient ten minste 25 m en de afstand tot de dichtstbijzijnde, niet tot het perceel behorende woonbebouwing ("de burens") dient ten minste 50 m te bedragen;                                                                                         |
| Opslag voer/hooi e.d.                                      | de opslag van voer/hooi e.d. moet geheel binnen het bijgebouw plaatsvinden.                                                                                                                                                                                                                    |
| Milieuaspecten                                             | Minimaal vereist is een stallingruimte met een vloestofdichte vloer met opstaande randen<br><br>Eventuele opslag / afvoer van mest: eventuele mestopslag dient plaats te vinden in een ruimte/ bak met een vloestofdichte vloer en mag niet leiden tot overlast tot de directe (woon)omgeving; |
| Paardenbakken, langeerruimten en/of paddocks/paardenweides | Zijn niet toegestaan. Bij percelen, groter dan 1 ha. kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor een paddock                                                                                                                                                                  |

## **Bijlage 2**

*Uitgangspunten bij de toepassing van dubbelbestemming Waarde –  
Cultuurhistorie*

## Bijlage 6    Uitgangspunten bij de toepassing van artikel 53 dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie

### Toelichting

De bestemmingsomschrijving luidt: “De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.”

De definitie, zoals in het bestemmingsplan omschreven onder artikel 1.52 met betrekking tot cultuurhistorische waarde luidt: “De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt.” Vertaald voor de ruimtelijke ordening betekent het dat cultuurhistorie betrekking heeft op zowel (infra- en groen)structuren, zoals een dijk, een laanbeplanting of een watergang, als gebouwde elementen, zoals een jachtpaal, een buitenplaats of een boerderij (etc). Artikel 53 heeft derhalve betrekking op alle in/aan/op de aangewezen gronden aanwezige cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de archeologische waarden (ondergronds erfgoed) die in eigen regels zijn beschermd. Deze bijlage bevat een nadere toelichting met betrekking tot de cultuurhistorische waarden en de te hanteren uitgangspunten. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 sluiten deze uitgangspunten nauw aan bij de uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 (LG 2004). Artikel 53 brengt verschillende artikelen uit het LG 2004 (inbegrepen de 3<sup>de</sup> gedeeltelijke herziening uit 2009) onder in één artikel. De actualisering betreft uitsluitend toevoegingen in het kader van sinds 2004 vastgesteld wet- en regelgeving, zoals eisen vanuit het Rijk en provincie vanuit respectievelijk het beschermde dorpsgezicht en de provinciale verordening ruimte 2014. Een nadere toelichting op het beleid staat in de plantoelichting, hoofdstuk 2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landelijk Gebied 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Algemene uitgangspunten ten aanzien van behoud karakteristiek van het plangebied</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Bij de toepassing van artikel 53 staat zeer nadrukkelijk het beschermen en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten voorop; zij mogen niet onevenredig worden aangetast.</p> <p>Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden dan wel het realiseren van veranderingen waaronder sloop dient te worden beoordeeld of ten gevolge van de aanvraag een onevenredige aantasting van genoemde waarden/kwaliteiten en waardevolle elementen aan de orde is.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar het behoud van de karakteristieke schaal en functies van de bebouwing.</p> <p>Er wordt alleen een omgevingsvergunning afgegeven indien ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan handhaving of verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten.</p> <p>Geen medewerking zal worden verleend aan gebruiksvormen indien dat gebruik onomkeerbare gevolgen heeft of kan hebben voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van artikel 53 adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.</p> <p>Voor de aangewezen gronden binnen de zone duingebied gelden als aanvullende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het duingebied en zoals beschreven in “Cultuursporen in het duin” conform het convenant “Momo in de duinen” in balans met andere waarden behouden, versterken of ontwikkelen;</li> <li>- de kenmerkende overgang tussen overstuivende duinen naar het polderland behoud of versterken.</li> </ul> |

Voor de aangewezen gronden binnen de zone Landgoederen / strandwallen / strandvlakten gelden als aanvullende uitgangspunten:

- behoud van de waardevolle contrasten tussen de besloten landgoedbossen en de open graslanden;
- behoud van die binnen de landgoederen gelegen graslanden; omzetting van grasland in bouwland of bos is niet toegestaan;
- versterking van de verschijningsvorm van het aanwezige landschapstype, waarbij met name de openheid van de strandvlakte behouden dient te blijven;
- het voorkomen van een (verdere) verdichting c.q. aantasting van natuurwaarden en versnippering door bebouwing;
- het behoud van de in de polders aanwezige (laan)beplantingselementen en hakhoutbossen.

Voor de aangewezen gronden binnen de zone Zeekleigebied/polders gelden als aanvullende uitgangspunten:

behoud van de openheid en de aanwezigheid vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur-wetenschappelijk oogpunt waardevolle beplantingselementen en hakhoutbossen.

#### *Uitgangspunten nadere eisen*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van artikel 53 omtrent de volgende onderwerpen, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, zoals cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische belangen en belangen die direct of indirect te maken hebben met de plandoelstellingen of de bijzonder waarden van een gebied, het stellen van de hieronder genoemde eisen ten aanzien van de bebouwing redelijk gewenst of noodzakelijk is:

- de situering van vrijstaande bebouwing, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden met betrekking tot de afstand en de positionering tot de overige bebouwing alsmede met betrekking tot de oriëntatie van de hoofdgevel, daarbij het onderscheid in hoofd- en bijgebouwen (dienst- gebouwen) in aanmerking nemende; waarbij binnen de landgoederen ten aanzien van bijgebouwen kan worden geëist dat deze verscholen gesitueerd worden, met tenminste één zijde aan of in de bosrand en ten aanzien van dienstwoningen dat deze gesitueerd worden naast of achter het hoofdhuis of terzijde van de oprijlaan;
- de situering van bebouwing ten opzichte van landschappelijke, dan wel stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische zichtlijnen en structuren;
- de situering van bebouwing binnen de context van de te beschermen waarden van het plan- gebied;
- de situering van bebouwing binnen de context van de tuin- en landschapsaanleg.

#### *Uitgangspunten cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

Bij de toepassing van artikel 53 staat het behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde, zulks mede uit een oogpunt van handhaving van de karakteristiek van het landelijk gebied voorop. Wat er onder deze waarden valt, is (voor zoverre het geen gemeentelijke of rijksmonumenten betreft) verwoord in de pandenbeschrijvingen die in het kader van het MIP (begin 1990) en het GIP (2012/2013) zijn opgesteld en in de beschrijving van het beschermde dorpsgezicht (zie hieronder).

In afwachting van de uitwerking van het amendement van 13 oktober 2014 worden geen panden en objecten in dit plan opgenomen.

Binnen het plangebied ligt de nadruk op het behoud, versterking en/of herstel van elementen die behoren tot de hoofdthema's van het verhaal van Wassenaar, namelijk:

- agrarisch erfgoed;
- buitenplaatscultuur;
- Atlantikwall en
- Bad- en sportcultuur.

Ter bescherming van de waardevolle bebouwing kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en de uitvoering van werken of werkzaamheden.

Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bij de te beschermen objecten te plaatsen (bij)gebouwen (zie: nadere eisen).

Aan de verbouw van bebouwing met cultuurhistorische waarde of de sloop van (onderdelen van) daarvan zal slechts medewerking worden verleend, indien handhaving van de bebouwing om zwaarwegende redenen niet kan worden geëist, bijvoorbeeld uit oogpunt van veiligheid.

Bij de toepassing van artikel 53 dient rekening gehouden te worden met de verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Bij het behouden en versterken van de molenbiotoop van de Zuidwijkse molen dient behalve de verordening de handreiking molens van de provincie als uitgangspunt.

Bij het behouden en versterken van buitenplaatsen dienen de uitgangspunten van de verordening ruimte ten aanzien van landgoed- en kasteelbiotopen meegewogen te worden. Deze uitgangspunten hebben als doel de opzet van een buitenplaats ervaarbaar en beleefbaar te houden. Dit houdt in dat zichtassen, infrastructuur en structuur van de buitenplaats gevrijwaard moeten blijven van storende elementen. De instandhouding van de buitenplaats richt zich daardoor zowel binnen als buiten de directe begrenzing van de buitenplaats. De historisch-ruimtelijke en visuele kwaliteit van de buitenplaats is gebaat bij het herkenbaar houden van de ruimtelijke samenhang.

Binnen de contouren van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' staat het behoud en versterken van de volgende aspecten centraal (conform toelichting bescherming, naar toepassing monumentenwet 1988 artikel 35)

- de landhuizen, gebouwd tot 1918, vormen een grotere architectonisch eenheid met toegangshekken, dienst- en portierswoningen en garages of koetshuizen die in dezelfde stijl zijn opgetrokken en enige particuliere elektriciteitsgenerator- en pomphuizen. Daarnaast verwijzen jacht- en grenspalen naar vroegere rechten;
- van bijzondere betekenis zijn de boerderijen, waarvan er verscheidene nog (deels) uit de 17de eeuw dateren. De meeste zijn veebedrijven van het Rijnlants type, waarvan de meeste een langgerekte of L-vormige plattegrond en een onderkelderde opkamer hebben;
- noemenswaard is een aantal transformatorhuisjes, die ten dele tot stand kwamen door particuliere maatschappijtjes, maar die rond 1930 zijn overgenomen (aan de Paauwlaan, de Rijksstraatweg, de Schouwweg, de Menkenlaan). Ook komen nog op vrij ruime schaal vooroorlogse palen van de elektrische straatverlichting voor, onder meer in het park van Rust en Vreugd en bij de Zijdweg.

*Voor de typering van de relatie tussen landschappelijke structuur en bebouwing is van belang:*

- het sterk lineaire karakter van de bebouwingsstructuur vormt een afspiegeling van de geologische structuur van het gebied en daarnaast ook van de verkeerstechnische ontwikkelingen die er plaatsvonden;
- de natuurlijke en landschappelijke voorwaarden, zoals het geaccidenteerd en beboste landschap van binnenduinen en strandwallen dat een ideale vestigingsplaats voor buitenplaatsen in landschapsstijl vormde. De Rijksstraatweg en de hieraan parallelle buurwegen vormen zo de bases van enkele kenmerkende linten van buitenplaatsen en landhuizen, terwijl de tussen de strandwallen gelegen en aanvankelijk vrijwel onbebouwd gebleven strandvlakten en het veengebied een hoofdzakelijk agrarische bestemming kregen;
- het oorspronkelijke lineaire bebouwingskarakter komt wellicht het beste tot uiting in het boerderijlint op de in het veld nauwelijks waarneembare lage strandwal in het veen ten oosten van de Rijksstraatweg. De boerenbedrijven liggen op ruime afstand van de weg en zijn slechts via lange oprijlanen vanuit het westen te bereiken.

*Functionele waarden:*

- de dominantie van de woonfunctie voor welgestelden en middenstandklasse;
- de zandvaarten, die getuigen van het voor de streek typerende zanderijbedrijf, dat tot in de vroeg-20ste eeuw voortgang heeft gevonden. Zoals de vaart die achter De Paauw naar het noordwesten loopt en die de vroegere zanderij op De Hertenkamp - ten zuiden van Duinrell - ontsloot. De vroegere zandwinning liet ook een duidelijk spoor na aan de oostzijde van de Rijksstraatweg, nabij de Duivenvoordse Weg.



#### *Uitgangspunten omgang buitenplaatsen/landgoederen*

Bij de toepassing van artikel 53 staat het duurzame, ongedeelde behoud, versterking en zo mogelijk herstel van de structuren van de landgoederen / buitenplaatsen met name voor wat betreft de samenhang tussen bebouwing, parkaanleg, bossen en landbouwgronden, alsmede de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop.

Voor de landgoederen / buitenplaatsen is het beleid gericht op een beheer dat recht doet aan de daaraan eigen cultuurhistorische, natuurwetenschappelijke, landschappelijke en (dag)recreatieve waarden. Ter uitvoering van dit beleid wordt gestreefd naar het opstellen van integrale beheers- en ontwikkelingsplannen.

De belangrijkste uitgangspunten bij ontwikkelingen zijn:

- het bebouwd volume mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
- het streven naar een concentratie van de bebouwing is het uitgangspunt;
- de nieuwe functie dient ruimtelijk in het bestaande landschap ingepast te worden;
- geen toename van de druk door de nieuwe functie op milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving of voor de natuurwaarden op het perceel en in de omgeving;
- de nieuwe functies dienen te passen binnen de algehele beleidsuitgangspunten voor het plangebied en dienen te worden afgestemd op de specifieke beleidsuitgangspunten voor het gebied waarin het perceel is gelegen.
- sanering van voormalige (bedrijfs)bebouwing en bebouwing die bouwkundig in slechte tot zeer slechte staat verkeert en/of de oorspronkelijke functie verloren heeft is gericht op het reduceren van bouwvolume, waarbij onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan (gedeeltelijke) vervangende nieuwbouw elders;
- toevoeging van nieuwe functies ter compensatie van te saneren functies en bebouwing;
- toevoeging van nieuwe functies in het kader van een verantwoord economisch en maatschappelijk beheer van het landgoed / buitenplaats;  
op voorwaarde dat:
  - een bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van het plan waaronder begrepen de duurzame, ongedeelde revitalisering van de landgoederen en buitenplaatsen;
  - deze ontwikkelingen passen binnen de voor het betreffende gebied opgestelde beheers- en ontwikkelingsplannen;
  - een bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van het bestemmingsplan en/of de specifieke waarden van het gebied waarbinnen het landgoed / de buitenplaats is gelegen.

Voor de transformatie en veranderingen binnen landgoederen en buitenplaatsen dient door de initiatiefnemer, als basis voor de besluitvorming, een notitie (landgoedontwikkelingsplan of landschapsontwikkelingsplan) te worden opgesteld waarbij aandacht wordt besteed aan:

- een opname van de huidige situatie (waaronder een cultuurhistorische analyse);
- de te nemen saneringsmaatregelen (sloop van gebouwen of verwijderen van niet langer noodzakelijke bouwwerken);
- een uitgewerkt inrichtingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de situering van gewenste bebouwing en de toekomstig gewenste terreininrichting;
- de fasering van de herinrichting;
- het toekomstig te voeren beheer.

#### *Uitgangspunten cultuurhistorisch waardevolle structuren*

Bij de toepassing van artikel 53 geldt dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de cultuur-historische waarden van het gebied. Ter bescherming van de waardevolle structuren kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en de uitvoering van werken of werkzaamheden.

Het complex van structuren dient behouden te blijven, waaronder inbegrepen:

- de open-dicht verhouding
- de lange lijnen van wegen en watergangen in of parallel aan de strandwallen structuur
- verkavelingspatronen, boerderijlinten, hakhoutbossen, houtsingels, hagen en de landgoederen met bijbehorende bebouwing en parkaanleg.

De te beschermen waarden in het plan zijn:

- Herkenbaarheid van het landschap met cultuurhistorisch functioneel gebruik, reliëf, gradiënten en natuurrijkdom.
- Hoofdstructuur van wegen, lanen en waterlopen en lineaire bebouwingsstructuren zoals de boerderijlinten.
- Het historische verkavelingspatroon in de weidegebieden herkenbaar aan de poldersloten en in voorkomende gevallen aan de opgaande begroeiing.
- Erf-, laan, en haagbeplantingen, bossingels en houtwallen
- (opgedeelde) landgoederen en buitenplaatsen met onderling integrerende lanen en zichtassen op overwegend rechthoekige kavels.
- Erf- en tuinscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.
- Ensemblewaarde van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen en hun bijbehorende historisch functionele samenhang en plaats op het terrein.
- Park- en tuinaanleg van de diverse landgoederen, wegens stijl, stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en intrinsieke samenhang tussen aanleg, bebouwing en (gebouwde) objecten.
- Park en tuinaanleg vanwege de ruimtelijke en functionele relaties
- Jacht- en grenspalen
- De stedenbouwkundige relatie tussen wegenpatroon, groenaanleg en architectuur.
- de bijzondere relatie met landelijke omgeving.
- De structuur van duinontginningen samen met het rijksmonument Boerderij Meijendell en de rijbeplantingen;
- Binnen de valleien Meijendell, Bierlap en Kijfhoek de ontginningsresten uit de tweede en derde kwart van de 19<sup>e</sup> eeuw zoals weiden, akkers, windsingels, houtwallen alsmede agrarische bebouwing: de grondwerken ten behoeve van de duinwaterontginning (19 d/20a) de doorgaande verbindingswegen en de verkeersinfrastructuur van 1916-1918; delen van de grovere verkavelingsstructuur.

Ten aanzien van het agrarische erfgoed geldt aanvullend het behoud van:

- de sterke ruimtelijk-historische en ruimtelijk-functionele relatie tussen de complex-onderdelen onderling en de erfindeling en -beplanting;
- de openheid van de vlakten met de boerderijen genesteld in de verder besloten, beboste randen;
- de typologie van de ruimtebegrenzingsen;
- de specifieke verkaveling;
- profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen;
- de historisch-geografische patronen, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben;
- de herkenbaarheid van deze patronen.

Binnen de contouren van het sinds 2007 van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Landgoederen-zone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' staat het behoud en versterken van de volgende aspecten centraal (conform toelichting bescherming, naar toepassing monumentenwet 1988 artikel 35):

- het meerassige, van oorsprong middeleeuwse weggennet dat zich uitstrekt langs de flanken van de strandwallen en enige dwarsverbindingen of voorden tussen die wegen. Karakteristiek zijn de laanbeplanting met hoog opgaande bomen en het smalle profiel van enige van deze wegen zoals de Raaphorstlaan, Schouwweg en Horstlaan;
- het stelsel van parallelle weteringen zoals de Veenwetering, de Schenk, de Zijlwetering en de Dobbewetering;
- de grotendeels midden-19de-eeuwse structuur van zichtassen en integrerende wegen van voormalige landgoederen die nog steeds een visuele, verbindende functie hebben tussen onderdelen van het gebied;
- de regelmatige blokverkaveling in de weidegebieden binnen de strandvlakten en veengebieden;
- de strokenverkaveling aan de oostzijde van Wassenaar waarbij de langgerekte kavels, gescheiden door een dicht netwerk van sloten;
- de buitenplaatsen op de strandwallen op gewoonlijk (zeer) grote, min of meer rechthoekige kavels gesitueerd;

- de in de loop van de 20ste eeuw opgedeelde landgoederen, grote buitenplaatsen en weidegebieden, in kavels haaks op de ontsluitingswegen en lanen;
- de erf- en tuinafscheidingen der landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels, meestal bestendigd door hekwerken, muren, greppels en hagen die een karakteristiek en belangrijk aspect van de verkavelingsstructuur vormen.
- de reeks (grotendeels) intacte 18de-, 19de- en vroeg-20ste-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, enige ensembles van 19de- en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's en een aantal vroeg-20ste-eeuwse villaparken en woonwijken voor de gegoede middenstand;
- de structuur en de visuele en historisch-functionele samenhang der gebouwen en de plaatsing in tuinen en parken;
- de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken;
- de in Landschapsstijl aangelegde landgoederen op de Horsten, waaronder het in Voorschoten gelegen Ter Horst, behorend tot het 19de-eeuwse kroondomein De Horsten en in samenhang hiermee de overige buitenplaatsen van Prins Frederik (De Paauw, Groot-Haesebroek, Backershagen);
- de (voormalige) buitenplaatsen Rust en Vreugd, Langenhorst, Beukenhorst, Blanken-burg, Voorlinden, Wittenburg en Zuidwijk, wegens de stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en eenheid van park en bebouwing;

*Voor de typering van openbare ruimte en groenvoorziening is van belang:*

- verscheidene van de oorspronkelijk particuliere parken en tuinen die als openbaar groen voor het publiek toegankelijk zijn. Het belangrijkste deel hiervan strekt zich van noord naar zuid uit van De Paauw tot aan de Houtlaan. In dit door wandel- en fietspaden doorsneden gebied ten westen van de Rijksstraatweg, dat zich nu eens verwijdt en dan weer zeer smal is, liggen onder meer gazons, bospartijen, wateren en bestaan ook - al dan niet kunstmatige - hoogteverschillen. Met name de vroeg landschappelijke waterpartijen en slingerpaden van Rust en Vreugd (ca. 1765), Backershagen en Wiltzangk (nabij de uitzichtkoepel/ruïne; eind 18de eeuw) en die bij De Paauw (eerste helft 19de eeuw) zijn van grote cultuurhistorische betekenis. De tuinen tonen fasen in de ontwikkeling van de Landschappelijke Stijl;
- de koninklijke landgoederen De Horsten bevatten eveneens een belangrijke park- en tuinaanleg in landschappelijke Stijl en zijn een hoogtepunt in het oeuvre in Nederland van tuinarchitect Petzold. Daarnaast verwijzen de aanwezige of herbouwde boerderijen en de dienstwoningen naar de tijd waarin zulke landgoederen een functionele eenheid vormden met het agrarisch en het overige maatschappelijk leven;
- de oude en jongere (laan)beplantingen. De oude beplanting die gewoonlijk een voortzetting is van een eeuwenlange traditie en die soms ook teruggaat op zichtassen van landgoederen, bestaat uit soorten hoog opgaande bomen (kastanjes, beuken en eiken). Deze komen voor langs verscheidene oude wegen zoals de Oud-Wassenaarse Weg, Schouwweg, Nachtegaallaan, Buurtweg, Raaphorstlaan, Rijksstraatweg en Papeweg, waar ze aspecten van beslotenheid en van diepte ondersteunen. Jongere laan-beplanting is soms in samenhang met het betrokken villapark aangebracht en in een aantal gevallen daarna ook nog vernieuwd;
- het zeer groene en boomrijke karakter van Wassenaar, karakteristiek door de vele contrasten, en in deze omvang zeldzaam in het westen van het land.

#### *Uitgangspunten voor afweging aanlegvergunningsstelsel*

Bij de toepassing van 53.5.1 dienen de volgende algemene uitgangspunten:

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming (zie 53.1.1.) onevenredige schade zal oplopen. De te beschermen waarden zijn het behoud van:

- het contrast openheid-beslotenheid;
- de kenmerkende landschappelijke overgangen tussen bebouwde kom en buitengebied;
- karakteristieke (laan)beplantingen en de (hakhout)bossen;
- het graslandkarakter in de strandvlakten;
- het aanwezige reliëf;
- de specifieke verkaveling;
- karakteristieke profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen;

- de historisch-geografische patronen, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben;
- de herkenbaarheid van deze patronen.

Aantasting kan worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden, zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

werken en/of werkzaamheden die verband houden met (een van) de aangegeven doeleinden-omschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de landschapswaarde en/of cultuurhistorische waarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden gezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de cultuur- of landschapswaarde kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot.

Bij de toetsing van een aanvraag voor een vergunning in het kader van artikel 53.5.1 spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

*1. De locatie van de geplande activiteit*

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

*2. De omvang van de activiteit*

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

*3. De aard van de activiteit*

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.

*4. Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen*

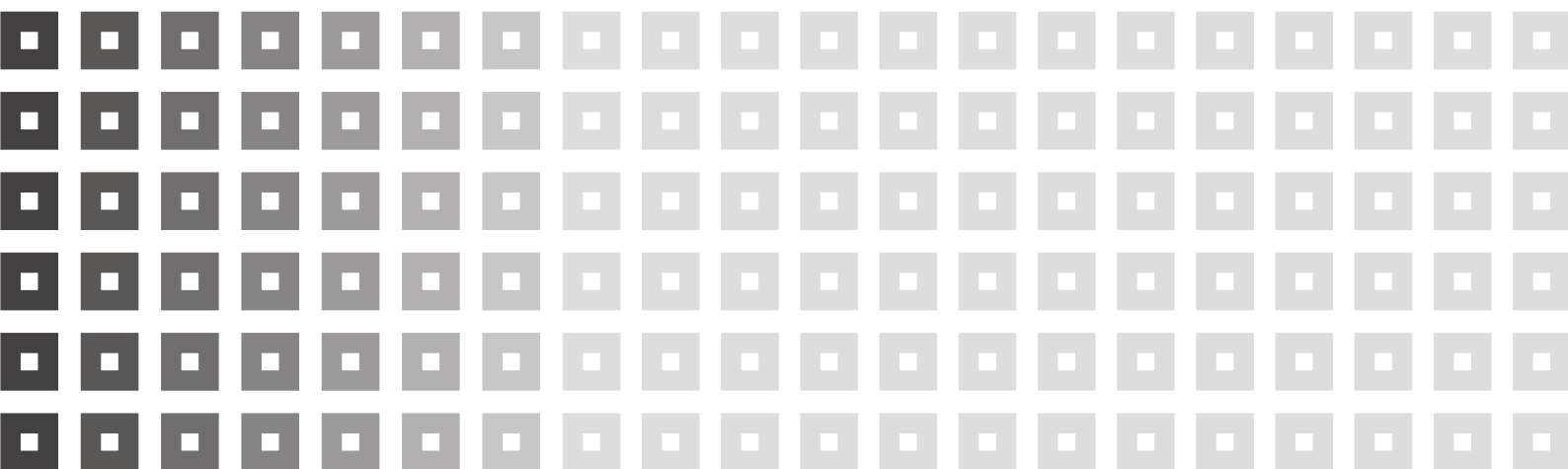
Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient het tijdstip van uitvoering daarop aan te passen teneinde de schadelijkheid zo laag mogelijk te houden.

*5. De mogelijkheden voor herstel*

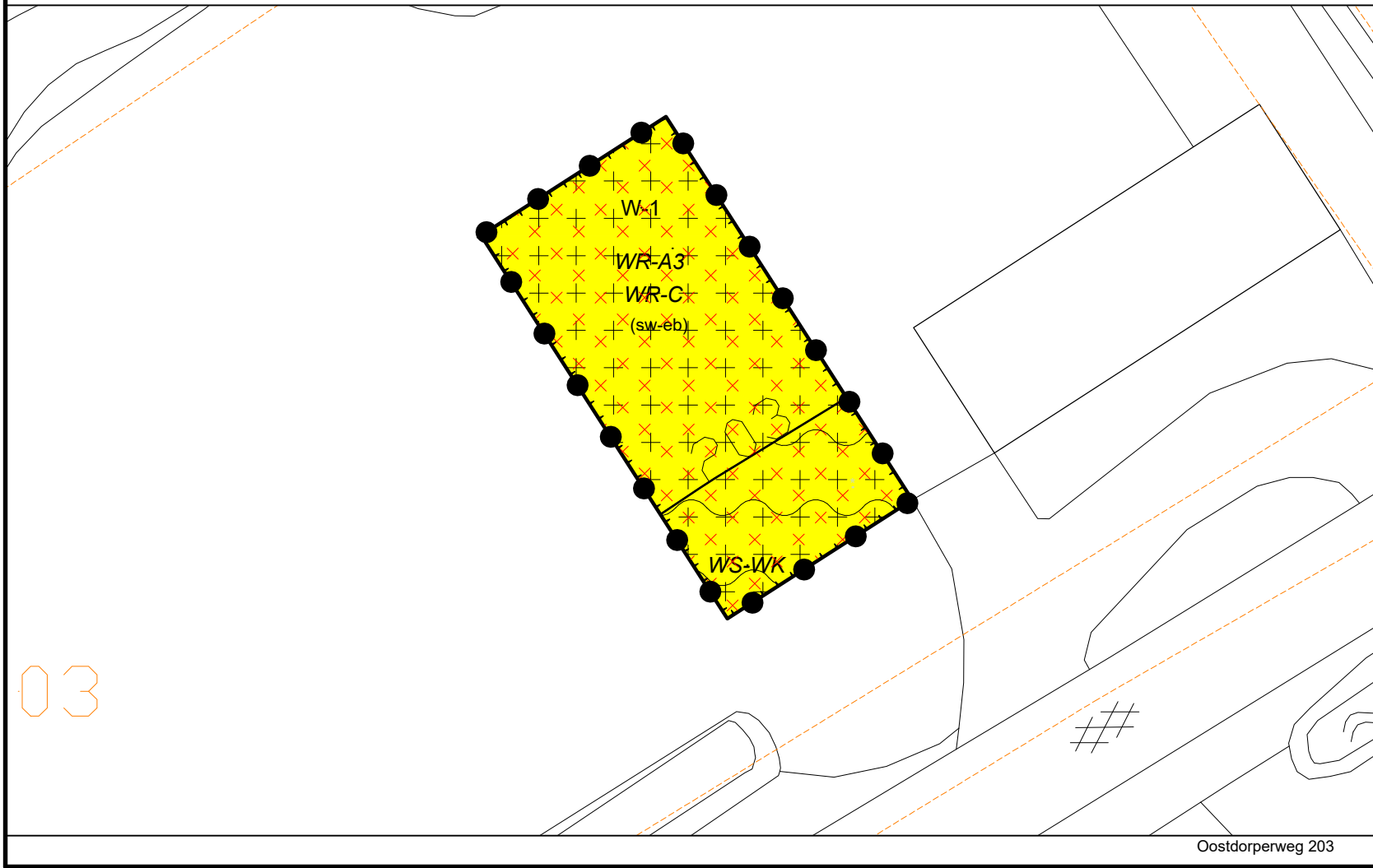
Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.

*6. Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang*

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient te worden afgewogen tegen het economisch belang van de aanvrager.







Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

W-1 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

WR-C Waarde - Cultuurhistorie

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(sw-eb) specifieke vorm van wonen - eengezinswoning/bedrijfswoning

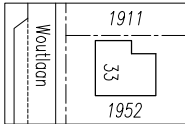
Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-ub] specifieke bouwaanduiding - uitbouw

VERKLARINGEN



bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 28 april 2021

Vaststelling

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| OVERLEG                     |            |
| TERINZAGELEGGING<br>ONTWERP |            |
| VASTGESTELD                 |            |
| GEWIJZIGD                   |            |
| DATUM PLOT                  | 21-12-2021 |
| USER                        | GJacobson  |

Gemeente Wassenaar

Bestemmingsplan

Oostdorperweg 198 en 203

|            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| IDN        | NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg-VG01                                        |
| WERKNR.    | 621.113.80                                                               |
| SCHAAL     | 1:250                                                                    |
| DATUM      | 22 februari 2022                                                         |
| GETEKEND   | gj                                                                       |
| FORMAAT    | A3                                                                       |
| PROJECTMAP | kc-filer.kuiper.nl/project/621/113/80/3 Projectresultaat/verbeelding/dwg |
| BESTAND    | RO-BP-62111380-VB-VAST.dwg                                               |
| BLAD       | .                                                                        |

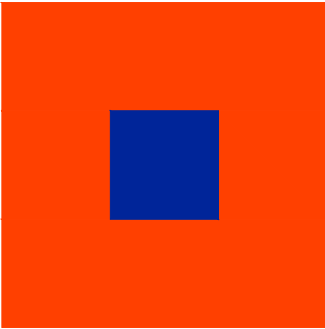


KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam  
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam  
Telefoon: 010 433 00 99

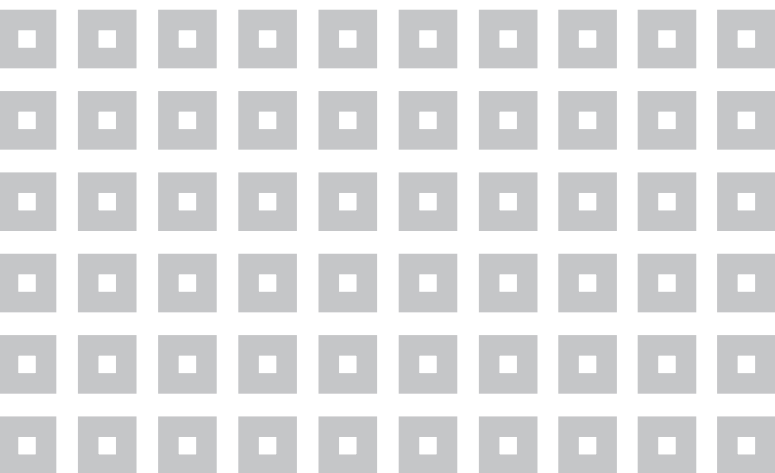
E-mail: kuiper@kuiper.nl  
Internet: www.kuiper.nl





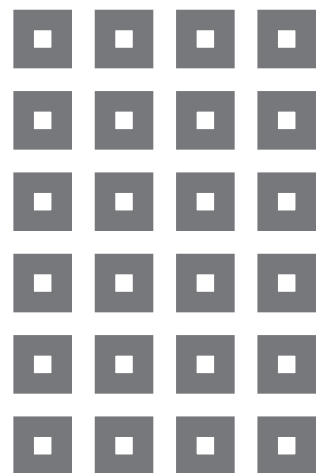






## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69