

bestemmingsplan

**Klein Stoephout (herstel**

**bouwtitel Villawijken 2010)**

Gemeente Wassenaar



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0629.BPKLSTOEPHOUT-VG01

*Datum:* 14 maart 2024

*Kenmerk Buro SRO:* SR230219

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied .....	5
1.3 Geldend bestemmingsplannen .....	6
1.4 Leeswijzer .....	7
2 Planbeschrijving .....	8
2.1 Huidige situatie .....	8
2.2 Toekomstige situatie .....	12
3 Beleid .....	15
3.1 Nationaal beleid .....	15
3.2 Provinciaal beleid .....	16
3.3 Gemeentelijk beleid .....	21
4 Milieu- en omgevingsaspecten .....	24
4.1 Milieueffectrapportage .....	24
4.2 Bodem .....	25
4.3 Geluid .....	25
4.4 Milieuzonering .....	26
4.5 Luchtkwaliteit .....	27
4.6 Externe veiligheid .....	27
4.7 Ecologie .....	30
4.8 Waterhuishouding .....	32
4.9 Cultureel erfgoed .....	35
4.10 Verkeer en parkeren .....	37
4.11 Duurzaamheid .....	38
5 Juridische planbeschrijving .....	40
5.1 Algemeen .....	40
5.2 Toelichting .....	40
5.3 Verbeelding .....	40
5.4 Planregels .....	40
5.5 Wijze van bestemmen .....	41
6 Economische uitvoerbaarheid .....	44
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	45
7.1 Algemeen .....	45
7.2 Participatie .....	45
7.3 Vooroverleg .....	45
7.4 Zienswijzen .....	45

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1. Startdocument bestemmingplan Klein Stoephout 04-05-2023
- Bijlage 2. Onderzoek verkeer en parkeren 04-07-2023
- Bijlage 3. Vooronderzoek bodem 24-11-2021
- Bijlage 4. Akoestisch onderzoek wegverkeer 23-12-2021
- Bijlage 5. Onderbouwing Externe Veiligheid 06-12-2021
- Bijlage 6. Quicksan Wet natuurbescherming 27-08-2021
- Bijlage 7. Onderzoek stikstofdepositie 14-11-2023
- Bijlage 8. Notitie Watertoets Stoeplaan 7A, Wassenaar 07-12-2021
- Bijlage 9. Archeologisch onderzoek 06-2023
- Bijlage 10. Nota vooroverlegreacties conceptbestemmingsplan Klein Stoephout
- Bijlage 11. Welstandsparagraaf 'Klein Stoephout, gebiedstype 48A'

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

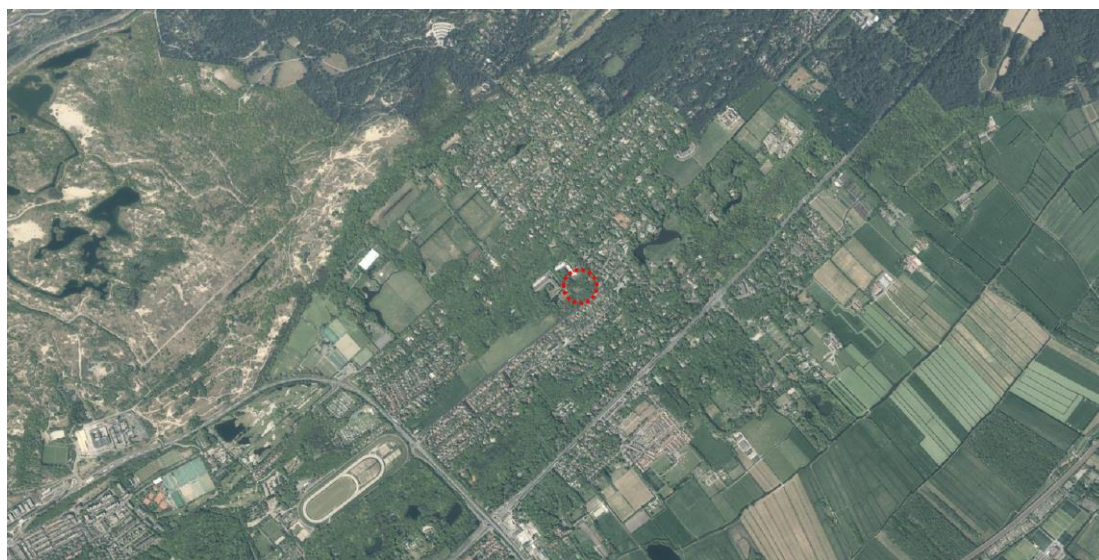
Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het herstellen van een fout bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Villawijken'. Het bouwrecht op een landgoedrestant Klein Stoephout in Wassenaar is destijds niet goed overgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan herstelt deze omissie, waarmee het mogelijk wordt om op het perceel achter Stoeplaan 7/7A een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor is op 21 juli 2020 een principeverzoek/vooroverleg ingediend bij de gemeente Wassenaar. In reactie hierop is door de gemeente Wassenaar het kaderstellend 'Startdocument bestemmingplan Klein Stoephout' opgesteld (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Het voorliggende bestemmingsplan is vervaardigd binnen de hierin weergegeven kaders.

## 1.2 Ligging plangebied

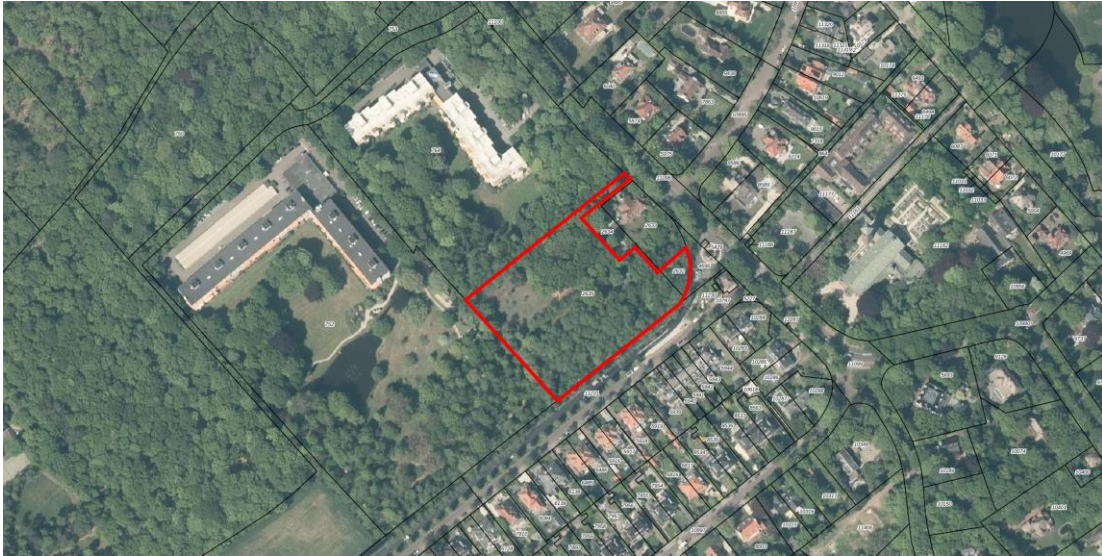
Het plangebied van het voorliggende plan omvat het perceel achter Stoeplaan 7/7a in de gemeente Wassenaar, nabij de Stoeplaan en Wittenburgerweg. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Wassenaar H2635 en H2632, met een oppervlakte van bijna 1,2 ha.

Het plangebied maakt van oudsher deel uit van de oorspronkelijke buitenplaats 'Stoephout', tussen oud en nieuw Wassenaar. De omgeving bestaat thans hoofdzakelijk uit veelal vrijstaande woningen, met ten noordwesten van het plangebied enkele appartementengebouwen. Verder zijn ten oosten van het plangebied een kerk en een begraafplaats aanwezig.

Hieronder is de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



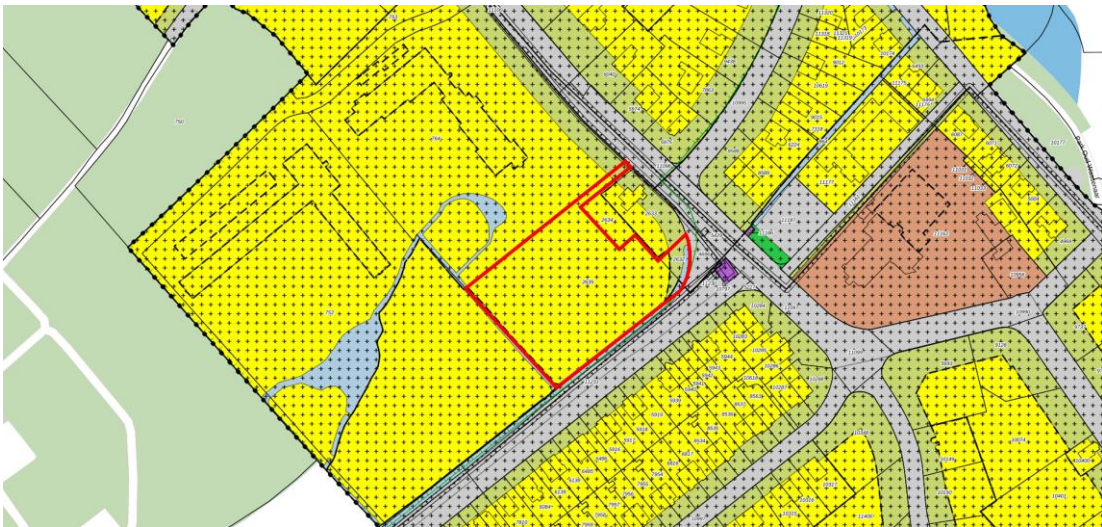
Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



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

### 1.3 Geldend bestemmingsplannen

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Villawijken 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar op 17 mei 2010. De navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



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

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen - 2', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' (sw-4). Deze regeling gaat uit van de aanwezigheid van een bestaande woning: 'Waar op de verbeelding een bestaande woning staat aangegeven mag één eengezinswoning worden gebouwd.' Op het onderhavige perceel is echter geen woning aanwezig. Deze woonbestemming gaat voorts uit van het gebruik voor een aan huis verbonden beroep. Verder zijn ten dienste van de bestemming tuinen, erven en andere bouwwerken (zoals zwembaden, tennisbanen en steigers) toegestaan.

Het plangebied is verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', gericht op het behoud en zo mogelijk de versterking van de cultuurhistorische waarden.

Er is een fout geconstateerd in het bestemmingsplan 'Villawijken 2010'. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie en landschap' had hier ook moeten gelden. Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud, bescherming, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden.

Tevens is het onderhavige perceel in het geldende bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Hier zijn ingrepen in de bodem dieper dan 2,50 meter alleen toegestaan als het zich verdraagt met het gestelde in de Provinciale milieuverordening.

Daarnaast geldt ter plaatse het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar' (vastgesteld 24 april 2018). De gronden zijn hierin voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', ter bescherming van archeologische waarden. Hier mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (onder ander) een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>, of een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld. Er worden afwijkingmogelijkheden geboden.

Het plangebied is in dit parapluplan tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

## **1.4 Leeswijzer**

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

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### *Historie*

Het plangebied is gelegen aan de Stoeplaan en Wittenburgerweg. Dit terrein is het laatst overgebleven herkenbare onderdeel van de ooit veel grotere buitenplaats 'Stoephout'. De percelen van Stoephout behoorden vanouds tot het grondbezit van de familie Van Wassenaer, de ambachtsheer van Wassenaar en Zuidwijk. Het Stoephout was in gebruik voor de jacht en onderdeel van het grotere jachtgebied Blankenburger Duin. De buitenplaats 'Stoephout' was onderdeel van een reeks van relatief kleine buitenplaatsen die na 1910 op voormalige terreinen van grote buitenplaatsen, zoals die van Prins Frederik/Prinses Marie tot stand kwamen, zoals 'Villa Ruys', 'Wiltzangk', 'Meyland' en 'Ivecke'. Ook het ten zuiden van 'Stoephout' gelegen 'Clingenbosch', dat rond 1912 tot stand kwam, is zo'n ontwikkeling. Een deel van het terrein van 'Stoephout' is benut voor een tramlijn Den Haag - Leiden via Wassenaar van de Haagse Tramweg Maatschappij. Deze tramlijn was in gebruik van 1923 tot 1961.

Klein Stoephout, of een onderdeel ervan, is niet beschermd als monument. Wel ligt het binnen het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg', Landgoederen - zone West.



*Situatie in 1941: zicht op plangebied vanaf de toren van de Goede Herderkerk. Links de Wittenburgerweg, met de trambaan in een bocht over Stoephout (Bron: Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardstelling)*





Situatie in 1936: foto vanaf het terras van het Grote Huis, richting de moestuin (Bron: Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardstelling)

#### *Huidige situatie*

Het onderhavige terrein omvat restanten van een parkbosje, waarvan het oorspronkelijk padenkruis goeddeels is verdwenen, maar wat nog steeds sterk beeld- en sfeerbepalend is. Het omvat enkele kenmerkende beuken en zomereiken. De moestuin kan op dit moment, door de afsplitsing van het westelijke deel en de huidige beplanting, niet meer echt ervaren worden als moestuin. Dat geldt ook voor de tussensloot en de Zijlweteringen, waarbij de open kwekerij veranderd is in een dichte bosstrook.



Huidige situatie (bron: Startdocument bestemmingplan Klein Stoephout, 2023)

Op het terrein zijn in slechte staat verkerende gemetselde muren en keermuren aanwezig rond het rechthoekig, hoger gelegen parkbosje. Dit is bereikbaar via twee gemetselde trappen. Aan oostzijde, aan de zijde van de oorspronkelijke compostplaats, heeft de keermuur verspringende delen. De muren lopen door op het aangrenzende terrein van landgoed 'De Schouwenburgh'. Ook zijn op het terrein van Stoeplaan 7/7A de muren van de mestput nog herkenbaar aanwezig. Aan de zuidkant van de keermuur ligt een fundament van een muurkas, met nog herkenbare haken voor leifruitrekken.



Monumentaal vormgegeven trappartij met hoge keermuur aan de zuidzijde van het bosje, gezien vanuit de voormalige boomgaard (Bron: Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling)

De schuur op het terrein is niet verbouwd en heeft de indeling en detaillering vrijwel geheel conform de ontwerp-tekening behouden. De schuur heeft een belangrijke functie in de (historische) beleving van Klein Stoephout, met de dubbele inrijdeur aan de moestuin-/boomgaardzijde en een enkele persoonsdeur aan het vroegere compostterrein. Deze schuur vormt samen met de keermuren een ensemble en een centraal element vanuit zowel een fysiek als een historisch perspectief.



Situatie schuur in 2020 (Bron: Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling)

Door de uitval van de fruitbomen in de voormalige boomgaard is de ooit besloten ruimte veranderd in een open ruimte binnen Klein Stoephout die meer lijkt op een weide. Deze heeft een zeer hoge belevingskwaliteit.

Op het perceel is een greppel/sloot aanwezig. Het huidige noordelijke deel van de greppel/sloot is onderdeel van een weilandverkaveling die in 1868 kadastraal is vastgelegd. In 1881 is kadastraal vastgelegd dat de greppel/ sloot weer grotendeels is gedempt en/ of verondiept en dat de eerste versie van wandelbosje en nutstuin is aangelegd. Vanaf 1917 vormde de resterende greppel/ sloot de grens tussen het deel met compostterrein en boomgaard en de kwekerij tot aan de Zijlwetering. Ter hoogte van de schuur lag een overgang (bruggetje of dam met duiker). In de loop van de 20e eeuw is de greppel/ sloot nogmaals aangepast. In de actuele situatie manifesteert de greppel/ sloot zich als droge sloot vanaf het compostterrein tot aan de grenssloot. Ter hoogte van het compostterrein en vroegere kwekerij is deze tussensloot een van de oudste herkenbare terreinonderdelen.

Samenvattend kan gesteld worden dat 'Klein Stoephout', als restant van de buitenplaats 'Stoephout' een deel omvat van de voormalige moestuin, de restanten van de boomgaard, de restanten van het parkbos, omringd door keermuren en een schuur. Deze tuinhistorisch waardevolle onderdelen zijn op dit moment echter veelal in een vervallen staat, wegens het gebrek aan onderhoud.



*Klein Stoephout in de actuele situatie, met daarop aangegeven de tuinhistorische waardering van de verschillende onderdelen en structuren (Bron: Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardstelling)*

De kleurcodering op bovenstaande afbeelding is als volgt:

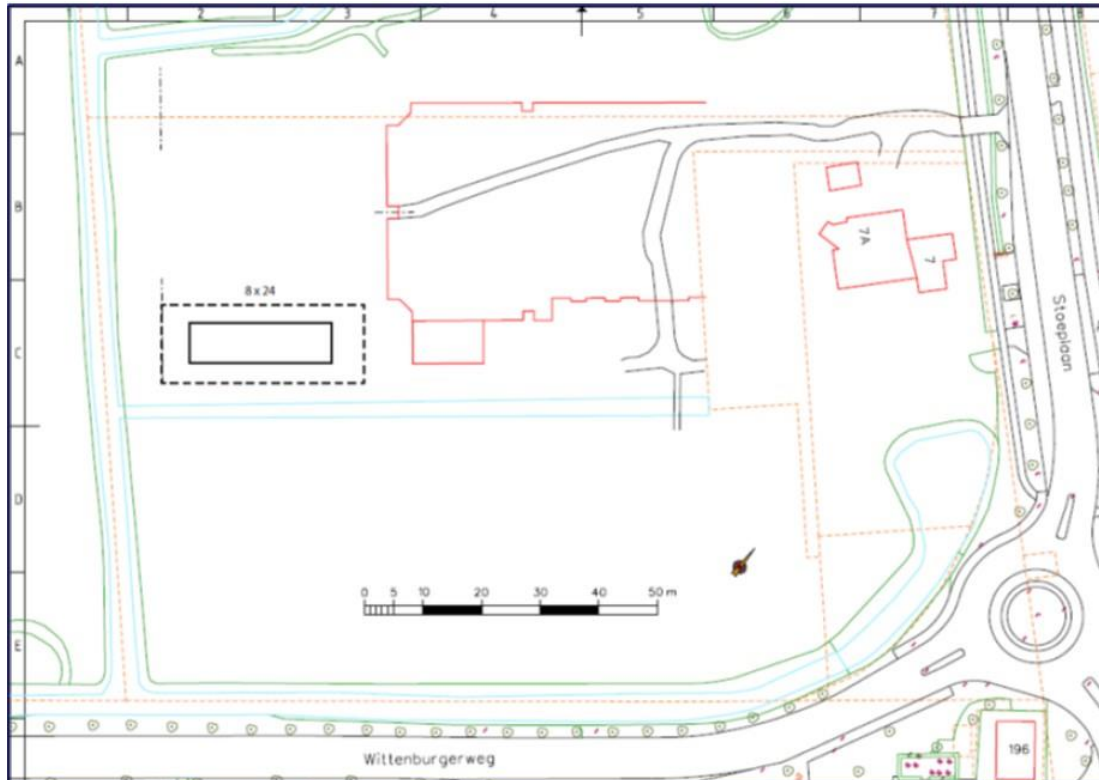
- Blauw: tuinhistorisch hoge waarde van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. (parkbosje omringd door de keermuren)
- Groen: tuinhistorisch positieve waarde van belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. (moestuinstrook, boom gaardweide en de voormalige kwekerij)
- Geel: tuinhistorisch indifferente waarde van relatief weinig belang voor of zelfs afbreuk doend aan de structuur en/of de betekenis van de aanleg.

## 2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een fout hersteld en wordt het mogelijk om op het perceel achter Stoeplaan 7/7A een vrijstaande woning te realiseren. In reactie op een principeverzoek/vooroverleg d.d. 21 juli 2020, is door de gemeente Wassenaar het 'Startdocument bestemmingplan Klein Stoephout' opgesteld. Hierin is het kader voor de beoogde ontwikkeling vastgelegd. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is de notitie 'Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardstelling' opgesteld (korneel aschman erfgoedadvies, d.d. 29 december 2020). Deze notitie is als bijlagen bij de regels bijlage 3 bijgevoegd.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een directe bouwtitel opgenomen voor de percelen van Klein Stoephout, waardoor de cultuurhistorische elementen kunnen worden hersteld. Zo is in het kader van het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar' (vastgesteld 24 april 2018) zeer hoge cultuurhistorische waarden toegekend aan het terrein van het voormalige landgoed 'Stoephout'. De betreffende hoofdkenmerken en waardering zijn als bijlagen bij de regels bijlage 2 bijgevoegd. Voor de onderhavige percelen H2632 en H2635 zijn met name de tuinmuren/aanleg en de schuur op het perceel relevant. Deze cultuurhistorische waardevolle onderdelen zijn in de loop der jaren niet voldoende onderhouden en zijn toe aan herstel. In het 'Startdocument bestemmingplan Klein Stoephout' wordt om die reden aangegeven dat het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden op de percelen H2632 en H2635 alleen lukt als hier een financiële drager voor is. Door middel van het toevoegen van een bouwmogelijkheid wordt dit mogelijk gemaakt.

In een ambtelijk overleg op 9 september 2022 met de provincie Zuid-Holland zijn de bouwmogelijkheden op het perceel besproken. Voorafgaand aan dit overleg zijn meerdere oriënterende gesprekken gevoerd en is tweemaal het plangebied aan de Stoeplaan bezocht. Hierbij heeft de provincie aangegeven dat een initiatief op deze plek alleen passend is binnen het provinciale beleid vanuit de gedachte van herstel van het bestaande landgoedrestant, waarbinnen een nieuwe woning een ondergeschikte functie moet krijgen. Dit vanuit het gegeven dat het plangebied voorheen een werkgebied (moestuin, boomgaard en kwekerij) van de buitenplaats 'Stoephout' was. Hierbinnen past een woonhuis dat het karakter en de uitstraling van het landgoedrestant ondersteunt. Aan deze voorwaarde voldoet onderstaande variant met een zoekgebied voor een vrijstaande woning ten zuidwesten van de bestaande karakteristieke schuur:



Zoekgebied: schets provincie Zuid-Holland met positie en afmeting bouwvlak (stippellijn) waarbinnen nieuwe woning kan komen (bron: Startdocument bestemmingsplan Klein Stoephout)

Het gaat hierbij om een vrijstaande woning met een maximum grondoppervlak van 200 m<sup>2</sup>, gekoppeld aan een verplichting om de erfgoedwaarden (schuur, tuinmuren en restanten van parkbos), die thans veelal in een vervallen staat verkeren te herstellen en om strijdig handelen te voorkomen. Tevens wordt de watergang (tussensloot), als een van de oudste herkenbare terreinonderdelen op het perceel, hersteld. In het voorliggende bestemmingsplan wordt geregeld dat voor de start van de bouw van de woning een goedgekeurd inrichtings- en herstelplan opgesteld moet zijn, waarmee het herstel van de erfgoedwaarden moet zijn aangetoond. Zowel gemeente als provincie zullen zich uitspreken over het inrichtings- en herstelplan.

#### *Verkeer en parkeren*

Het onderhavige plangebied wordt ontsloten vanaf de Stoeplaan, gebruik makend van de bestaande inrit. Het benodigde parkeren (3 parkeerplaatsen) zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Verder zijn er mogelijkheden voor openbaar vervoer aanwezig. Zo is er aangrenzend aan het plangebied een bushalte aanwezig. De dichtstbijzijnde treinstations zijn 'Voorschoten' en 'Den Haag Mariahoeve', op zo'n 20 minuten fietsen.

#### *Beeldkwaliteit*

Aangegeven moet worden welke eisen gesteld worden aan de invulling van het bouwvlak, wat dient als toetsingskader voor de Welstandscommissie. In dat verband is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, waarbij rekening is gehouden met het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit Wassenaar'. De betreffende Beeldkwaliteitsparagraaf is als separate bijlage bijgevoegd: zie bijlagen bij de regels, bijlage 1. Daarnaast is een welstandsparagraaf opgesteld die ook dient als toetsingskader voor de welstandscommissie. Die welstandsparagraaf heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. De betreffende Welstandsparagraaf is als bijlage bijgevoegd: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 11.

Het belang van de ontwikkeling van Klein Stoephout ligt in het herstel van de cultuurhistorische en landschapswaarden zoals aanwezig. De cultuurhistorische waarden zijn vertegenwoordigd in de beeldbepalende elementen op de kavel: de grote schuur en de keermuren met trappen met daarop het

voormalige parkbosje. De landschapswaarden vloeien voort uit enerzijds de ondergrond (Horst- en Weidelandschap), anderzijds het gebruik ten tijde van de buitenplaats Stoephout. Het herstel van het landschap en het herstel en/of de instandhouding van de beeldbepalende elementen is daarmee voorwaardelijk voor de ontwikkeling (concept en planvorming) van de bebouwing.

Verder worden in de Beeldkwaliteitparagraaf en de Welstandsparagraaf de toetsingscriteria benoemd, waarbij onder andere is aangegeven dat het woonhuis in omvang, positie en verschijningsvorm dienstbaar zal zijn aan de nog aanwezige cultuurhistorische elementen op de locatie: het ommuurde park, de schuur, de garagewoning en de toegangspoort met hekken. Daarnaast gaat het in de Beeldkwaliteitparagraaf om aspecten ten aanzien van positie en omvang en verschijningsvorm (materialisatie, uitdrukking). In het geval van de Welstandsparagraaf gaat het om positie en context en masse en uitstraling.

## 3 Beleid

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

#### Planspecifiek

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

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30/12/2011 in werking getreden en op meerdere momenten is deze aangevuld, met de meest recente aanpassing 01/12/2020.

#### Planspecifiek

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro worden dan ook geen specifieke randvoorwaarden gesteld aan het plan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

### **Planspecifiek**

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

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één eengezinswoning. Daarbij ligt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

#### **1. Ruimtelijke hoofdstructuur**

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

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

#### **2. Ambities en sturing**

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



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

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

### 3. Omgevingskwaliteit

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

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

### 4. Beleidskeuzes

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

#### **Planspecifiek**

##### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

##### 2. Ambities en sturing

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

##### 3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

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

landgoederenlandschap doordat het gepaard gaat met het herstel van vervallen erfgoedwaarden (schuur, tuinmuren en restanten van parkbos), waarmee ook de lokale identiteit en kwaliteit versterkt wordt.

#### 4. Beleidskeuzes

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

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

##### *Historische landgoederen*

Het plangebied is gelegen op de lagergelegen en open strandvlakte Veenwatering. Deze is de grootste zandvlakte in het gebied, met de karakteristieke waarden van het ontginningspatroon van de smalle percelen en de sloten die haaks op de strandwallen staan. Hiernaast is er sprake van een beperkte toegankelijkheid tot het gebied. Het beoogde plan sluit aan op dit thema door middel van de versterking van de openheid, rust en stilte van de strandvlaktes door middel van het herstel van de buitenplaats 'Stoephout', waardoor de beleving van de buitenplaats hersteld wordt.

##### *Kwaliteit in dorpsgebied*

Het plangebied is gelegen in de villawijken van Wassenaar. Met name Wassenaar ontwikkelde zich vanaf het begin van de 20e eeuw tot een villadorp voor rijke Hagenaars en Rotterdamse industriëlen. Door de aanwezige buitenplaatsen en landgoederen vestigden zich ook andere welgestelden in de regio. Onderhavig perceel is het laatst overgebleven herkenbare onderdeel van de ooit veel grotere buitenplaats 'Stoephout', met een eigen, ontworpen, aanleg. Met de beoogde ontwikkeling worden de waardevolle patronen en structuren herkenbaar opgenomen en worden erfgoedwaarden hersteld.

##### *Identiteitsdragers*

Het plangebied maakt deel uit van een opmerkelijk landschap langs de kust, namelijk de duin, horst en weide. Hierbij is er sprake van veel verschillende landschappen op een zeer korte afstand van elkaar, waardoor er een uniek landschap ontstaat. Voor het beoogde plan is er sprake van horst, waarbij de identiteit van het gebied focust op de landgoederen, boerderijen en de open landschappen hiertussen. Het beoogde plan voorziet in het herstel van de buitenplaats 'Stoephout' waardoor de identiteit hiervan weer hersteld wordt.

##### *Conclusie*

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

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. Per 7 augustus 2021 is een nieuwe versie van de omgevingsverordening in werking is getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

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

Voor het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling op basis van de feiten dat de bouw zich enkel ontfermt over één woning en dat deze woning binnen de stadsgrens bevindt. Hierdoor hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

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

#### *Kroonjuweel Cultureel Erfgoed*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kroonjuweel 'Landgoederenzone Wassenaar/ Voorschoten/ Leidschendam', met beschermingscategorie 1,. Dit kroonjuweel herbergt een groot aantal landgoederen, de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder en enkele groene uitlopers, zoals het Haagsche Bos/Malieveld en Clingendael. Van belang zijn met name de herkenbaarheid, context en uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed.

In artikel 6.9.10 is bepaald dat een bestemmingsplan hier alleen ontwikkelingen mogelijk mag maken die vallen onder de noemer 'inpassen'. In het voorliggende geval is sprake van inpassen, zoals hierboven verwoord. Het onderhavige initiatief doet geen afbreuk aan de waarden van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed.

#### *Gebied met archeologische waarde*

Het perceel gelegen aan de Stoeplaan 7 is gelegen binnen een gebied aangegeven als gebied met archeologische waarde. Voor alle werkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter onder het maaiveld is archeologisch onderzoek vereist, om aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Dit onderzoek is uitgevoerd en wordt in toelichting paragraaf 4.9.2 verder toegelicht.

#### *Milieubeschermingsgebieden grondwater*

Dit betreft gebieden als bedoeld in artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij om een beschermingszone rondom een waterwingebied. Hiermee wordt in het voorliggende plan rekening gehouden, in de vorm van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

#### *Risico's van klimaatverandering*

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

#### *Wateroverlast door overvloedige neerslag*

De planlocatie is gelegen ten zuiden van het centrum Oud Wassenaar. Rondom de planlocatie is veel oppervlaktewater (zoals de Zijlwetering) en open groen aanwezig, wat zorgt voor de benodigde wateropslag en infiltratiemogelijkheden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn in het voorliggende bestemmingsplan. Zo worden geen extra aan- en bijgebouwen, behalve de bestaande schuur, toegelaten. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

#### *Overstroming*

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaateffectatlas blijkt dat voor het plangebied geen significante overstromingskans geldt. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

#### *Hitte*

In het stedelijk gebied speelt het thema hittestress een belangrijke rol. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied toe en wordt het groen in het plangebied anders ingericht dan wat nu het geval is. Volgens de Atlas leefomgeving heeft de locatie op dit moment te maken met een hittestress-effect van ongeveer 0.28 graden Celsius. Het plan levert een mogelijke bijdrage aan hittestress, maar deze zou minimaal moeten zijn ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Droogte*

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verharding in het plangebied lichtelijk toe. Door het plangebied groen in te richten en maatregelen te treffen wordt een bijdrage geleverd in het vasthouden van water en om de effecten van de extra verharding te compenseren. Volgens de Atlas leefomgeving is de planlocatie niet gevoelig voor funderingsproblemen als gevolg van droogte. Over het algemeen worden geen problemen verwacht ten aanzien van droogte.

#### *Conclusie*

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

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan zee

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

##### Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt het perceel opnieuw ingericht voor de bouw van een vrijstaande woningen en worden in samenhang hiermee de cultuurhistorische waarden van Klein Stoephout hersteld ((schuur, tuinmuren en restanten van parkbos).

De beoogde ontwikkeling zal aansluiting vinden met het historische karakter, de kleinschaligheid en het groen van Wassenaar. Met al deze drie punten is met de beoogde ontwikkeling rekening gehouden. Met de nieuwbouw is sprake van een herontwikkeling, waarbij de bestaande kwaliteiten van het gebied worden versterkt. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van het Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling zoals opgenomen in [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2.

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot (verdere) verstening van het perceel. maar oorspronkelijk (bestemmingsplan 'Villawijken 1977') was hier al een bouwmogelijkheid aanwezig. Deze is in het bestemmingsplan 'Villawijken 2010' per ongeluk wegbestemd. Daarbij wordt in het voorliggende bestemmingsplan geborgd dat een belangrijk deel van het kenmerkende groen op het perceel in stand zal blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie 'Wassenaar 2025 Landgoed aan zee' .

#### 3.3.2 Woonvisie Wassenaar 2021-2025

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

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

##### Planspecifiek

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

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bouw van één vrijstaande woning. Daarmee wordt een -zij het bescheiden- bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in de gemeente.

In de woonvisie wordt ook veel aandacht besteed aan de duurzaamheidsaspecten. De onderhavige nieuwbouwwoning wordt in ieder geval gasloos gebouwd. De duurzaamheidsaspecten worden verder verwoord in [toelichting paragraaf 4.11](#).

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

### 3.3.3 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024

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

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

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

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

#### Planspecifiek

Voor de twee deelgebieden zijn met name de buitenplaatscultuur en de villacultuur van belang. Uniek voor de omgeving van het plangebied is de aaneengesloten landgoederenzone die op de strandwallen is ontstaan en de ruggengraat vormt van het Landgoed aan zee. De historische parken vertegenwoordigen een meer dan 400 jaar oude traditie van omgaan met de natuur. Huis en tuin zijn bij de buitenplaatsen ruimtelijk en functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarnaast staan er meerdere (rijks)monumenten in de nabijheid van het plangebied, waaronder de Parochiekerk De Goede Herder, buitenplaats Oud Wassenaar, landgoederen Blankenburgh en Voorlinden.

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is de notitie 'Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling' opgesteld (korneel aschman erfgoedadvies, d.d. 29 december 2020), zie bijlagen bij toelichting bijlage 2 en die ook is toegevoegd aan de beeldkwaliteitsparagraaf (bijlagen bij de regels, bijlage 1). Hierin zijn de cultuurhistorische waarden nader toegelicht, waarbij het herstel van de objecten die in een vervallen staat verkeren (schuur, tuinmuren en restanten van parkbos) ook randvoorwaardelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Onder die voorwaarden is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling, passend binnen het gemeentelijke beleid uit de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024.

### 3.3.4 Groen- en Watervisie 2015 - 2019

De Gemeente Wassenaar heeft in 2016 de Groen- en Watervisie 2015-2019 vastgesteld. Deze visie gaat onder ander in op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. Wassenaar is een groene gemeente, maar om zich te blijven onderscheiden van zijn omgeving en te voldoen aan de behoeften die er in de samenleving zijn, dient de kwaliteit van het groen behouden te blijven en, waar mogelijk, versterkt te worden. Een van de subdoelen van de visie is: 'Versterken van een duurzame groen- en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden in de gemeente en het beleefbaar maken van groen en water.'

Tevens biedt de Groen- en Watervisie 2015-2019 een gemeentelijke visie op het water, waarbij alle aspecten van het water, zoals de waterstructuur, waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterbergend vermogen en mogelijkheid voor waterrecreatie aan de orde komen.

**Planspecifiek**

Met de geplande herontwikkeling zal het betreffende terrein opnieuw worden vormgegeven. Hierbij worden zowel het parkbos als de boomgaard gereconstrueerd. De beoogde ontwikkeling draagt op deze wijze bij aan het behoud en herstel van het cultuurhistorisch waardevolle groene karakter. Daarnaast omvat het initiatief onder andere het herstel van de tussensloot, waardoor de opslag- en infiltratiecapaciteit zal toenemen. Bovendien is het de bedoeling om bij de aanleg van nieuwe verharding zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding toe te passen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Groen- en Watervisie 2015-2019.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

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

#### Planspecifiek

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

Planologisch wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Maar het betreft het herstel van een omissie, aangezien bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Villawijken' (2010) een bouwrecht op het onderhavige perceel ten onrechte niet goed was opgenomen. Er kan dan ook gesteld worden dat er naar



aard en omvang geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

## 4.2 Bodem

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

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

### Planspecifiek

Om te kunnen voldoen aan goede ruimtelijke ordening is er de vraag het verantwoord is om een gevoelige bestemming te bouwen op een locatie die voor een lange tijd niet bebouwd is geweest. Hiervoor is dan een Milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd door IDDS (kenmerk A1319-06/PBE/rap1, d.d. 24 november 2021); zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt van uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien voor het toevoegen van een bouwvlak aan het huidige bestemmingsplan.

## 4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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

### Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie achter Stoeplaan 7/7A ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Stoeplaan en Wittenburgerweg. In overeenkomst met artikel 77, lid 1 van de wet Geluidhinder heeft DGMR het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Klein Stoephout, Wassenaar' opgesteld (rapport d.d. 23 december 2021). Dit rapport is als [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4 bijgevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste gevelbelasting 47 dB bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder (48 dB) en hoeven geen extra maatregelen te worden getroffen. De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen, inclusief 30 km-wegen, bedraagt 48 dB, waarmee sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

## 4.4 Milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

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

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

### Planspecifiek

Aan de hand van het vigerende bestemmingsplan is in kaart gebracht wat voor bedrijfsactiviteiten er aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied. Hieronder wordt er besproken of er wordt voldaan aan de richtafstanden zoals die zijn aangegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Het plangebied kan worden aangegeven als 'rustige woonwijk'.

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

In de directe omgeving zijn de volgende activiteiten aanwezig:

Activiteit	Adres	Milieucategorie	Minimale afstand tot plangebied	Afstand tot plangebied
Kerk	Stoeplaan 4, 2243 CZ Wassenaar	2	30 meter	circa 90 meter
Begraafplaats	2243 CR Wassenaar	1	10 meter	circa 90 meter
Kantoor	Rijksstraatweg 675, 2245 CB Wassenaar	1	10 meter	circa 590 meter
Apotheek	Rijksstraatweg 703, 2245 CC Wassenaar	1	10 meter	circa 580 meter

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

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

In 2021 is gebleken dat  $\text{NO}_2$  en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  op 21 september 2021 verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd.

### Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er één eengezinswoning gebouwd, waarbij er sprake zal zijn van een minimale toename in voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; er is geen sprake van een 'groot' project waar meer dan 3% bij wordt gedragen aan de jaargemiddelde norm van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ). De ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Daarnaast is er nog wel gekeken naar de luchtkwaliteit rondom het plangebied met behulp van de Atlas leefomgeving. Hierbij blijkt het dat de concentratie fijnstof  $16,46 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{10}$ ,  $8,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{2,5}$  en  $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ . Bij deze waarden wordt de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor beide categorieën niet overschreden, waardoor de wettelijke grenswaarden niet overschreden worden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

Gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen.

## 4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te

houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

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

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

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

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

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

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

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis

waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

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

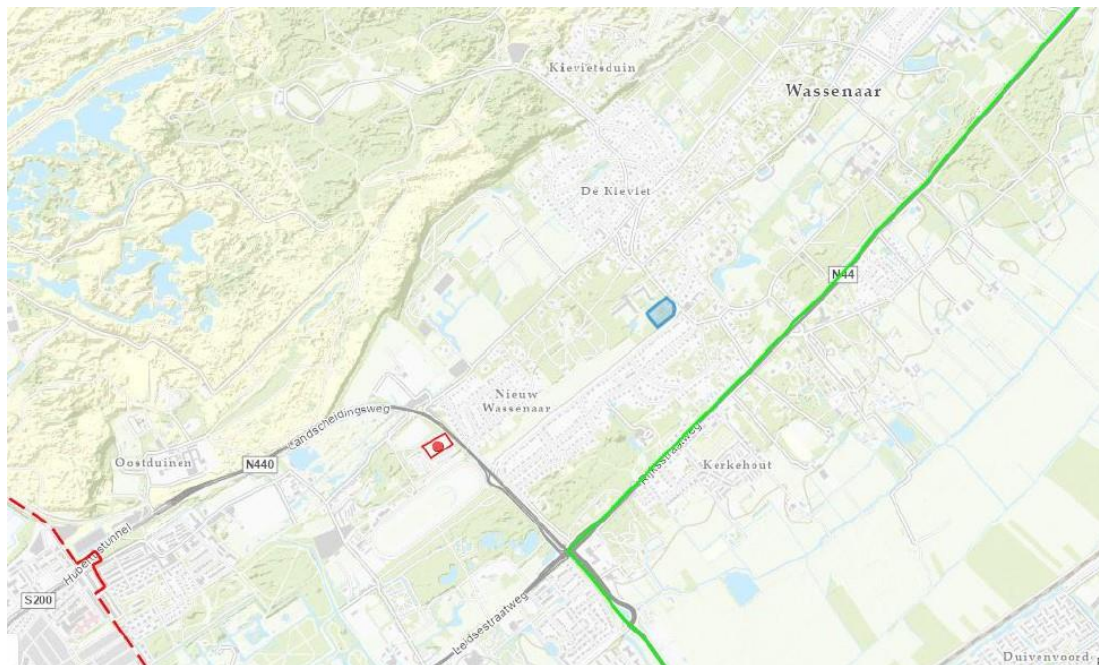
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale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

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

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is door DGMR een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd: 'Onderbouwing Externe Veiligheid' (d.d. 6 december 2021), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5.

Onderstaande afbeelding toont de risicokaart rondom de locatie.



Risicokaart, met plangebied rood omkaderd (bron: Onderbouwing externe veiligheid, 6 december 2021)

#### *Transportroute gevaarlijke stoffen*

Op 530 meter ten zuidoosten van het plangebied loopt de N44 (Rijksstraatweg), een transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De N44 heeft een plaatsgebonden risico van 0 en er is geen

plasbrandaandachtsgebied van toepassing. Het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg bedraagt niet meer dan 10-6 per jaar.

De afstand tot de N44 bedraagt meer dan 200 meter, zodat de bijdrage aan het groepsrisico verwaarloosbaar is. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording, ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### *Inrichting*

Op een camping op een afstand van circa 1.300 m bevindt zich een chloorbleekloogtank van 1.500 liter. De camping valt onder het Activiteitenbesluit, waarbij voor de betreffende tank geen veiligheidsafstanden gelden. Op basis van de 'Leidraad Risico-inventarisatie - deel Gevaarlijke Stoffen' geeft een afstand van 880 m waar gezondheidsschade kan optreden. De kans dat dit een risico vormt voor het plangebied, kan daarmee worden uitgesloten.

#### *Aanzet tot verantwoording*

Zoals hierboven aangeven kan volstaan worden met een beperkte verantwoording, ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De bestrijdbaarheid van een calamiteit op de N44 verandert niet als gevolg van het onderhavige initiatief. De N44 is goed bereikbaar voor hulpdiensten. In het geval van een calamiteit kan men inpanning veilig schuilen. Daarvoor is het van belang tijdig te worden gealarmeerd. Het plangebied ligt binnen het bereik van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-palen).

Rekening houden met het kleine risico en de mogelijkheid om inpanning te schuilen en de ventilatie uit te schakelen, worden geen aanvullende maatregelen gesteld. De gemeente Wassenaar kan deze aanzet overnemen, waarbij advies wordt ingewonnen bij de Veiligheidsregio Haaglanden.

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

## **4.7 Ecologie**

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

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

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Derhalve geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten. Hiertoe is door Ecoresult een Quicksan uitgevoerd: 'Quicksan in het kader van de wet natuurbescherming en omgevingsverordening Zuid-Holland' (d.d. 27 augustus 2021), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6.

#### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Meijndel & Berkheide' op circa 1,2 ten westen van het plangebied. Er is, in tegenstelling tot wat er in de Quicksan staat, een nadere beoordeling middels Aeri-

berekening nodig (zie hieronder). Negatieve effecten door andere verstoringsvormen dan stikstof zijn uitgesloten. Het treffen van vervolgstappen is niet nodig.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied is circa 160 meter. Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk weidevogelgebied en Strategische reservering natuur. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

#### *Stikstofdepositie*

Om na te gaan of er sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, is hiernaar een onderzoek uitgevoerd. Het 'Onderzoek stikstofdepositie Klein Stoephout, Wassenaar' (DGMR, d.d. 14 november 2023) is als [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7 bijgevoegd.

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS Calculator (versie 2023). De stikstofdepositie is voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase berekend. Uit de berekeningen volgt dat het plan geen significant effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De berekende stikstofdepositie voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kan geconcludeerd worden dat geen overschrijding van de grenswaarde ontstaat. Het plan heeft daardoor geen significant effect op een Natura 2000-gebied.

#### *Soortenbescherming*

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van sperwer of ransuil. In het plangebied is een voor deze soorten geschikte nestplaats aangetroffen. Gedurende het veldbezoek konden echter niet alle bomen vanwege het bladerdek voldoende worden geïnspecteerd. Geadviseerd wordt om in de periode 1 november - 1 maart (na de bladval) een extra veldbezoek uit te voeren om alle potentieel geschikte nestplekken in kaart te brengen.

Omdat de exacte werkzaamheden nog niet bekend zijn, is een specifieke effectenbeoordeling nog niet mogelijk. Indien de plannen nader bekend zijn, dient een herbeoordeling plaats te vinden. Indien uit deze herbeoordeling blijkt dat negatieve effecten op de omringende boomgroepen niet op voorhand zijn uit te sluiten, is in ieder geval nader onderzoek naar ransuil en sperwer noodzakelijk. Mogelijk onderzoek naar andere soorten kan van toepassing zijn afhankelijk van de extra controle in het winterseizoen.

In het plangebied is een bezette nestkast van bosuil aanwezig. Omdat de exacte werkzaamheden nog niet bekend zijn is een specifieke effectenbeoordeling nog niet mogelijk. Indien de plannen nader bekend zijn dient een herbeoordeling plaats te vinden.

De aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen en bomen is niet uit te sluiten. Gedurende het veldbezoek konden echter niet alle bomen vanwege het bladerdek voldoende worden geïnspecteerd. Geadviseerd wordt om in de periode 1 december - 1 maart (na de bladval) een extra veldbezoek uit te voeren om alle potentieel geschikte boomholten in kaart te brengen.

Mogelijke werkzaamheden zoals renovatie van de schuur, mogelijke bomenkap of het aanbrengen van verlichting kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Omdat de exacte werkzaamheden nog niet bekend zijn, is een specifieke effectenbeoordeling nog niet mogelijk. Indien de plannen nader bekend zijn dient een herbeoordeling plaats te vinden.

Het plangebied is voorts geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van boommarter en eekhoorn. Gedurende het veldbezoek konden echter niet alle bomen vanwege het bladerdek voldoende worden geïnspecteerd. Geadviseerd wordt om in de periode 1 november - 1 maart (na de bladval) een extra veldbezoek uit te voeren om alle potentieel geschikte boomholten en mogelijke boomnesten van de eekhoorn in kaart te brengen. Tevens dient dan gekeken te worden naar de potentie van deze boomholten voor boommarter door middel van een boomcamera.

Het plangebied is verder potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient

te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied, indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Tijdens het veldbezoek werd binnen het plangebied, langs de zuidgrens, een groeiplaats van Japanse duizendknoop aangetroffen. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden rekening te houden met deze groeiplaats om verspreiding te voorkomen. Indien de groeiplaats binnen de werkzaamheden valt is het aan te raden deze volledig te saneren. Ten slotte wordt geadviseerd contact op te nemen met de grondeigenaar van het perceel ten zuiden van het plangebied om het beheer van de groeiplaats nader af te stemmen om hervestiging binnen het plangebied te voorkomen.

#### *Houtopstanden*

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. In dit geval is de Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde houtopstanden niet van toepassing.

#### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat verdere onderzoeken, zoals aanbevolen in dit rapport, pas nodig zijn wanneer de bouw- en inrichtingsplannen bekend zijn en voorafgaand aan de feitelijke werkzaamheden.

#### *Aanbevelingen*

Los van de onderzoeksresultaten, maar als duurzame inrichtingsmaatregel 'inclusief bouwen voor vleermuizen en vogels', heeft het uit ecologisch oogpunt de voorkeur om rekening te houden met de wensen van vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Dat betreft bijvoorbeeld inbouwkasten voor vleermuizen en broedvogels binnen het plangebied. Tevens kan worden ingespeeld op te verwachten ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

## **4.8 Waterhuishouding**

<sup>2</sup>De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

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

#### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

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

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

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten



voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Water Programma*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Waterschapsbeleid*

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

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

#### *Waterbeheerplan*

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

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

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

#### *De Blauwe Lens*

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

kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

#### *Keur en beleidsregels*

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

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

Maar ook aan:

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

De Keur van Rijnland 2020 gaat uit van een 'ja, tenzij'-benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

#### *Watertoets*

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

#### **Planspecifiek**

##### *Watercompensatie*

Door IDDS is de 'Notitie Watertoets' (d.d. 7 december 2021) opgesteld; zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 8. In dat kader is een watertoets uitgevoerd, in verband met de voorgenomen toevoeging van verhardingen en de nieuwbouw van een woning. Daarin wordt evenwel nog uitgegaan van een maximum bebouwd oppervlak van de woning van 350 m<sup>2</sup>, terwijl dat later is bijgesteld naar maximaal 200 m<sup>2</sup>.

Op basis van geboden bouw mogelijkheden (voor de nieuwbouwwoning, de tuinen, de benodigde verhardingen voor paden en parkeerplaatsen (al zullen deze veelal in halfverharding worden uitgevoerd), kan uitgegaan worden van de in de 'Notitie Watertoets' berekende toename van verhard oppervlak met circa 644 m<sup>2</sup> (gecorrigeerd voor de kleinere omvang van de nieuwbouwwoning). Rekening houdend met een eventuele tennisbaan (circa 220 m<sup>2</sup>) en/of zwembad (maximaal 65 m<sup>2</sup>) en vergunningvrije mogelijkheden (circa 50 m<sup>2</sup>), zal de toename van verhard oppervlak op het onderhavige perceel maximaal (644 + 315 =) circa 960 m<sup>2</sup> bedragen.

Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Dat komt neer op een vereiste watercompensatie met (15% van 960 m<sup>2</sup> =) 144 m<sup>2</sup>.

In het plangebied wordt een waterverbinding (tussensloot) hersteld, waarbij de hoeveelheid oppervlaktewater toeneemt met circa 430 m<sup>2</sup>. Daarmee is binnen het plangebied ruimschoots voorzien in een eventueel benodigde watercompensatie.

##### *Veiligheid en waterkeringen*

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening

houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen. De watergang ten zuidoosten van het onderhavige perceel is primair water/een hoofdwatgang. De beschermingszone bij een primaire watergang is vijf meter en verzocht wordt om deze zone vrij te houden van objecten. De rest zijn overige watergangen. De Legger oppervlaktewater van het hoogheemraadschap is van toepassing ten aanzien van de onderhoudsverplichtingen en de minimale breedte van de watergang.

Het plangebied valt, volgens de legger van het hoogheemraadschap, niet binnen een beschermingszone van een waterkering, zodat geen planologische bescherming nodig is in de vorm van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

#### *Hemel- en vuilwater*

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

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

Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd door het te laten infiltreren in de bodem volgens het principe vasthouden – bergen/hergebruiken – afvoeren. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

#### *Grondwaterbescherming*

Er is sprake van een grondwaterbeschermingsgebied, zoals aangegeven in de Provinciale milieuvordering Zuid-Holland 2021. Met dit belang is rekening gehouden in het voorliggende bestemmingsplan, middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', waarbij ingrepen in de bodem alleen zijn toegestaan als deze zich verdragen met het gestelde in de Provinciale milieuvordering Zuid-Holland.

Zo is voor het aanleggen van riolering vermoedelijk een grondwateronttrekking nodig. Het onttrekken van grondwater moet altijd worden gemeld. In het onderhavige gebied geldt dat er zoveel mogelijk water moet worden retourbemalen of worden geïnfiltreerd in de bodem. Hierover dient ook contact te worden opgenomen met de Omgevingsdienst, aangezien zij ook eisen stellen aan onttrekkingen in PMV-gebieden.

#### *Conclusie*

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

## **4.9 Cultureel erfgoed**

### **4.9.1 Cultuurhistorie**

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

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hierbij zijn de regelingen uit het geldende bestemmingsplan 'Villawijken 2010' relevant, alsmede het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologie'. Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld als gevolg van de erfgoednota 'Voortbouwen op eigen waarde' om zo de bescherming te waarborgen voor panden op de Gemeentelijke Inventarisatie Project met een hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde.

### Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg'. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Villawijken 2010' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en had daarin ook voorzien moeten zijn van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie en landschap'.

Het plangebied is tevens in het paraplubestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden, met een verwijzing naar de uitgevoerde Cultuurhistorische analyse: 'Hoofdkenmerken en waardering van waardevolle cultuurhistorische gebouwen en objecten in de gemeente Wassenaar'. De bevindingen ten aanzien van het plangebied zijn als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aangepaste juridische regeling middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie en landschap'.

Voor onderhavig initiatief is de notitie 'Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling' opgesteld (korneel aschman erfgoedadvies, d.d. 29 december 2020): zie [bijlagen bij regels](#), bijlage 3. In dat verband is de tuinhistorische waardering van de verschillende onderdelen en structuren weergegeven, met onderdelen die van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg (blauw), onderdelen die tuinhistorisch van belang zijn voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg (groen) en delen met tuinhistorisch een indifferente waarde van relatief weinig belang (geel).



*Klein Stoephout in de actuele situatie, met daarop aangegeven de tuinhistorische waardering van de verschillende onderdelen en structuren (Bron: Buitenplaats Klein Stoephout, Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling)*

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling een verbetering zal betekenen voor de cultuurhistorische waarden van het plangebied, als de adviezen opgevolgd worden in het rapport bij de herontwikkeling van het terrein.

Uit het Startdocument kwam de aanbevelingen om de vervallen erfgoedwaarden van Klein Stoephout te herstellen, namelijk de schuur, tuinmuren en restanten van parkbos. Dit is als zodanig, in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie en landschap, geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

#### **4.9.2 Archeologie**

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

##### **Planspecifiek**

De gronden van het plangebied hebben in het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016 van de gemeente Wassenaar' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is nodig indien sprake is van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> of een bouwwerk waarbij de bodemingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld. Bij de beoogde nieuwe woning wordt de oppervlakte naar verwachting overschreden en is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door IDDS genaamd 'Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Landgoed Klein Stoephout, Wassenaar, Gemeente Wassenaar' (d.d. 06/2023), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 9.

Hierbij is de conclusie dat de archeologische verwachting voor het gebied zeer laag is wegens een mix van omstandigheden, waaronder landschapstypen en betere beschikbare locaties in de omgeving. De uitzondering hiervan ligt in de noordoostelijke hoek van het plangebied waar een vegetatiehorizont is aangetroffen en een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Hierbij is de aanbeveling om in geval dat er gegraven wordt in het noordoostelijke deel van het plangebied gegraven wordt onder -0,1 NAP een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Dit onderzoek moet nog goedgekeurd worden door de gemeente Wassenaar, maar onder de aanname dat deze goedgekeurd wordt kan er gesproken worden dat de archeologische waarden van het plangebied niet aangetast worden. Het aspect vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatienmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen

voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### **Planspecifiek**

Het bureau DGMR heeft een onderzoek naar verkeer en parkeren uitgevoerd (d.d. 4 juli 2023), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2. In dit onderzoek is onder andere beschouwd of er in de beoogde situatie sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Op basis van CROW-publicatie 381 is berekend dat het plan een verkeersgeneratie van 5,8 verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengt. Ten opzichte van de al bestaande motorvoertuigbewegingen in de wijk Nieuw-Wassenaar is dit een beperkte toename.

De directe ontsluiting van de locatie is op de Stoeplaan. Dit is een lokale weg waaraan woningen liggen. Op dit moment zijn verschillende woningen op vergelijkbare wijze ontsloten via de Stoeplaan. De ontsluiting van de nieuwe woning is daarmee inpasbaar op deze weg.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.10.2 Parkeren**

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

#### **Planspecifiek**

Zoals reeds in [toelichting paragraaf 4.10.1](#) aan bod kwam heeft het bureau DGMR een onderzoek naar verkeer en parkeren uitgevoerd (d.d. 4 juli 2023), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2. In dit onderzoek is onder andere beschouwd of er in de beoogde situatie sprake is van een passende parkeersituatie. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is aangesloten bij publicatie 381 van het CROW, 'Toekomstbestendig parkeren'. Het parkeerkencijfer van een vrijstaande koopwoning in een matig stedelijk gebied ligt tussen de 1,8 en 2,6 (min-max). Hierbij is het aandeel van bezoekers meegenomen als 0,3 pp per woning. Dit houdt in dat er sprake is van een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Gezien de ruime oppervlakte van het plangebied kan er redelijkerwijs gezegd worden dat er genoeg ruimte is om de parkeerbehoefte op te vangen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering voor het beoogde plan vormt.

### **4.11 Duurzaamheid**

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2023 dient verder de bijdrage van duurzame energie 16 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

#### *Nederland in 2050 vrij van aardgas*

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO<sub>2</sub>-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

### *Energie (BENG)*

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

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

### *Milieuprestatie Gebouwen (MPG)*

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

### **Planspecifiek**

De woning wordt gasloos gerealiseerd. Verder wordt waar mogelijk rekening gehouden met een duurzame inrichting en duurzaam materiaalgebruik. Maar de belangrijkste winst, ook op het gebied van duurzaamheid is dat de relevante erfgoedwaarden worden hersteld, waarmee het perceel weer betekenisvol is voor de komende generaties. Hiernaast wordt de nieuwe woning BENG conform, waardoor het energiegebruik teruggebracht wordt.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

### 5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.3 Verbeelding

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

### 5.4 Planregels

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

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

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

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



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

## 5.5 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

#### *Artikel 1. Begrippen*

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

#### *Artikel 2. Wijze van meten*

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

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

#### *Artikel 3. Groen*

De bestemming 'Groen' is toegekend aan het perceelsgedeelte deels binnen de historische keermuur/tuinmuur. De bestemming is gericht op het behoud, bescherming, versterking en/of herstel van bos. Hierbij zijn ook voetpaden toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' is een tuinmuur toegestaan, met maximaal de bestaande danwel de oorspronkelijke maten.

#### *Artikel 4. Tuin*

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan zones nabij het openbare gebied, conform het geldende bestemmingsplan 'Villawijken'. In aanvulling daarop is ook een zone langs de Wiittenburgerweg en de voormalige moestuin en een deel van de boomgaard bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden mogen uitsluitend erfscheidingen worden opgericht. Om een regulier toegangshek mogelijk te maken is de entree aan de zijde van de Stoeplaan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toegangshek', waarbij bepaald is dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding één toegangshek is toegestaan.

#### *Artikel 5. Water*

De bestaande watergangen en de nieuwe 'tussensloot' zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water, waterberging en daarbij behorende oevers en voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Er zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en kunstwerken en beschoeiingen.

#### *Artikel 6. Wonen - 1*

De gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. Bij een woning is het gebruik voor een aan huis verbonden beroep en bed and breakfast -onder voorwaarden- toegestaan.

Er is een 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw' opgenomen waarbinnen de beoogde woning is toegestaan. De regeling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Villawijken'. De maximum goot- en bouwhoogten van de woning (resp. 7 en 10 m) en het maximum bebouwd oppervlak zijn op de verbeelding opgenomen. Verder dient de voorgevel van het hoofdgebouw met de entree te worden gebouwd ter plaatse van de figuur 'gevellijn', dan wel maximaal 1 m daarachter.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is het (bestaande) bijgebouw toegelaten. Verder zijn bouwregels voor andere bouwwerken opgenomen. Tevens worden de gebruikelijke mogelijkheden voor zwembaden, tennisbanen en steigers geboden.

Tevens is een 'voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming' opgenomen. Hierin is geregeld dat voldaan wordt aan het soortenbeschermingsregime, zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming en zoals nader benoemd in de uitgevoerde Quickscan.

#### *Artikel 7. Waarde - Archeologie 3*

Ter bescherming van archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Hier mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om een vervanging waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of voor een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld, of als een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Er worden afwijkingsmogelijkheden geboden. Tevens is een regeling opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

#### *Artikel 8. Waarde - Cultuurhistorie en landschap*

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie en landschap'. Daarmee zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de cultuurhistorische waarden van de gronden, panden en objecten (schuur/stal, tuinmuren en restanten van het parkbos, moestuin, boomgaardweide, composteerterrein en watergang). Deze dubbelbestemming richt zich met name ook op natuur en landschapswaarden op deze gronden. Hierbij is bepaald dat voorafgaand aan de bouw van de woning een door bevoegd gezag goedgekeurd inrichtings- en herstelplan nodig is, waarmee voldoende vaststaat dat de erfgoedwaarden zijn hersteld, uiterlijk binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan danwel twee jaar na het opleveren van de woning.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Artikel 9. Anti-dubbelregel*

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

#### *Artikel 10. gemene bouwregels*

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

#### *Artikel 11. Algemene gebruiksregels*

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

#### *Artikel 12. Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel is, in verband met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied, de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Ingrepen in de bodem zijn alleen toegestaan als deze zich verdragen met het gestelde in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland.

#### *Artikel 13. Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Artikel 14 Overige regels*

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

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

##### *Artikel 15. Overgangsrecht*

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

##### *Artikel 16. Slotregel*

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

## 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### **Planspecifiek**

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

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

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

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

### 7.2 Participatie

Op 8 juni 2023 heeft de initiatiefnemer een bezoek gebracht aan het naastgelegen landgoed 'De Schouwenburgh'. Hierbij is er gesproken over de voorgenomen verkoop van het perceel en de beoogde plannen voor het perceel. Hierbij zijn afgevaardigden van de Vereniging van Eigenaren (VvE) uitgebreid ingelicht over de plannen en is samen met de initiatiefnemer het terrein bezocht. In een reactie op deze informatie heeft de VvE aangegeven dat er tot heden nog geen reden tot zorg is over de verkoop van het perceel en de uitvoering van de beoogde bouw. Hierbij is aangegeven dat ervan uit wordt gegaan dat er tijdig overleg zal plaatsvinden tussen de VvE en de ontwikkelaar, met bijzondere aandacht voor het deel van de tuinmuur en verhoogd terras dat zich bevindt op het terrein van 'De Schouwenburgh'. Daarnaast is er ook nog met de burens aan de Stoeplaan 7/7A nog een gesprek geweest over het beoogde plan. De burens hebben de plannen ingezien en hebben geen bezwaar tegen het plan zoals deze nu is uitgewerkt, zolang het recht van overpad behouden blijft.

### 7.3 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptontwerpbestemmingsplan op 6 juli 2023 voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland toegezonden. Beide organisaties hebben gereageerd op het plan.

Op 21 augustus 2023 heeft Rijnland gereageerd en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan, en geeft daarom een positief wateradvies. Er wordt daarbij aanvullende informatie toegestuurd dat gebruikt wordt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

De vooroverlegreactie van provincie Zuid-Holland (d.d. 26 september 2023) wordt in de bijgevoegde Nota vooroverlegreacties behandeld: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 10.

### 7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpwelstandsparagraaf (nummer 48A Klein Stoephout) gedurende zes weken, vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.