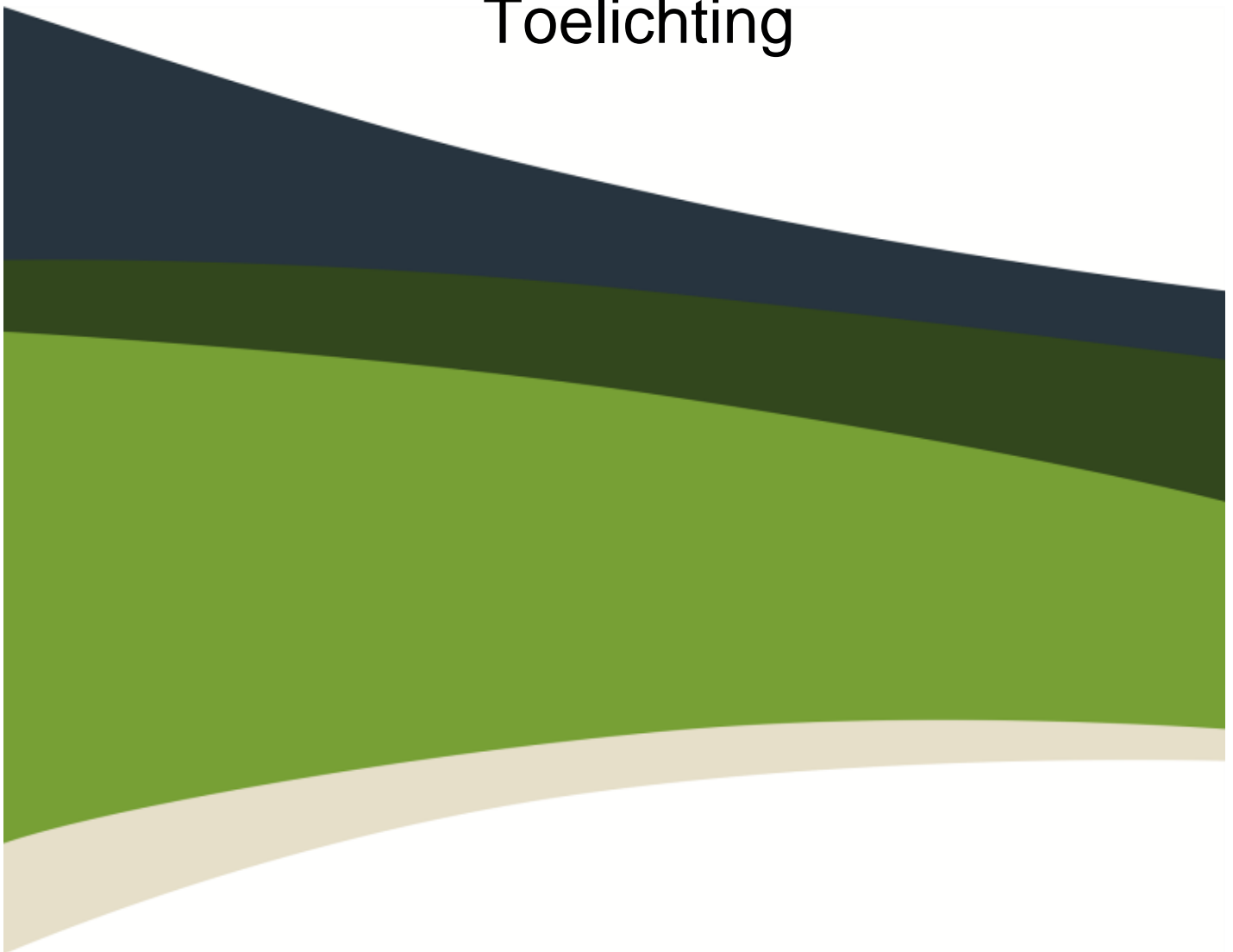


# Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Raaphorstlaan

## Toelichting





# Inhoudsopgave toelichting

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1.	Algemeen	5
1.2.	Opzet herziening bestemmingsplan	5
1.3.	Digitale standaarden	6
<b>2.</b>	<b>Planvorming Raaphorstlaan tot nu toe</b>	<b>7</b>
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Uitspraken Raad van State	8
2.3.	Provinciaal beleid geactualiseerd	11
2.4.	Kapschuur vervallen	12
2.5.	Reparatievoorstel	13
<b>3.</b>	<b>Provinciaal en gemeentelijk beleid</b>	<b>14</b>
3.1.	Provinciale Visie ruimte en mobiliteit	14
3.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.2	Ruimtelijke kwaliteit	14
3.1.3	Beeldkwaliteitsparagraaf	18
3.2.	Structuurvisie Wassenaar	19
3.3.	Erfgoedvisie	19
<b>4.</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
4.1.	Algemeen	21
4.2.	Archeologie	21
4.2.1	Samenvatting uitgevoerd archeologisch onderzoek	23
4.2.2	Dubbelbestemming Waarde archeologie	24
4.3.	Bedrijven en bedrijfszonerings	25
4.4.	Bodem	26
4.5.	Cultuurhistorie	28
4.6.	Externe veiligheid	28
4.7.	Flora en Fauna	28
4.8.	Geluid	29
4.9.	Kabels en leidingen	30
4.10.	Luchtkwaliteit	30
4.11.	Waterparagraaf	30
<b>5.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>33</b>
5.1.	Bestaande situatie en ontwikkelingen	33
5.2.	Visie op de gewenste situatie	33
<b>6.</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

## Bijlagen toelichting:

1. Reactienota vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
2. Nota van beantwoording zienswijzen
3. Overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
4. Verkennend bodemonderzoek Enkele percelen aan de Raaphorstlaan te Wassenaar
5. Cultuurhistorisch- en beeldkwaliteitskader Afzanderij Raaphorstlaan Wassenaar
6. Cultuurhistorisch onderzoek Raaphorstlaan te Wassenaar
7. Quickscan ecologie Percelen D2802, D2575 en D2968 te Wassenaar
8. Akoestisch onderzoek wegverkeer bestemmingsplan Raaphorstlaan Wassenaar



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Aanleiding voor deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State d.d. 6 april 2016 (201504671/1/R4) in een beroepszaak tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. In deze uitspraak zijn de appellanten in een aantal gevallen in het gelijk gesteld, waardoor voor een drietal percelen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is vernietigd. Met deze herziening wordt, met inachtneming van bovengenoemde uitspraak van de Raad van State, voorzien in een passende regeling.

Het gaat hierbij om drie percelen aan de Raaphorstlaan in Wassenaar, te weten: twee woningbouwlocaties ('boslocatie' en 'stallocatie') en een locatie aan de Veenwatering. Op deze laatste locatie was aanvankelijk een kapschuur voor Staatsbosbeheer geprojecteerd. Hierop komt in het huidige plan een natuurbestemming zonder bouwmogelijkheid. In afbeelding 1 worden deze drie locaties op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1: Drie locaties Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Raaphorstlaan

## 1.2. Opzet herziening bestemmingsplan

De opzet van deze herziening is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bovengenoemde uitspraak in relatie tot geactualiseerd provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder zijn enkele onderzoeken geactualiseerd.

In hoofdstuk 2 wordt de planvorming rondom de locaties beschreven, met de uitspraken van de Raad van State en de in 2016 geactualiseerde Verordening

Ruimte. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit in de provinciale verordening en de gemeentelijke structuurvisie. Hoofdstuk 4 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten als aanvulling op (en actualisatie van) hetgeen hierover gemeld is in het bestemmingplan Landelijk Gebied 2015. Hoofdstuk 5 beschrijft de bestaande en gewenste situatie in het plangebied. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingen beschreven. Hoofdstuk 7 schetst de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze herziening.

### **1.3. Digitale standaarden**

Deze herziening is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie. Bij het opstellen van de Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Raaphorstlaan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De verbeeldingen bij deze herziening zijn gemaakt volgens IMRO2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

## 2. Planvorming Raaphorstlaan tot nu toe

### 2.1. Inleiding

Reeds enkele jaren ligt het plan voor om de voormalige jachtopzienerwoning, het huidige complex van Staatsbosbeheer volledig te saneren en om te zetten naar weidevogelgebied. Inmiddels is vooruitlopend daarop het complex toegevoegd aan Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In combinatie met deze sanering en de sanering van een stallencomplex aan de Raaphorstlaan nabij 19B bevat dit plan de realisatie van twee woningen op de percelen WSN D 2802 (stallocatie) en D 2575 (boslocatie). In 2017 is de tot dan toe gewenste realisatie van een kapschuur van 135 m<sup>2</sup> ten behoeve van het beheer en onderhoud van de gronden van Staatsbosbeheer komen te vervallen.



Afbeelding 2: Locaties bestemmingsplan en Staatsbosbeheer locatie

## **2.2. Uitspraken Raad van State**

In de afgelopen jaren is de voorgenomen ontwikkeling aan de Raaphorstlaan eerder in de bestemmingsplannen Landelijk Gebied 2015 en Raaphorstlaan opgenomen. Deze regelingen zijn in verschillende beroepszaken geheel of gedeeltelijk vernietigd. Doordat de bestemmingsplanprocedures en beroepsfases van beide voorgaande bestemmingsplannen elkaar deels overlappen, wordt hieronder het traject beschreven.

Ten tijde van de procedure voor de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 heeft de raad de ontwikkelingen aan de Raaphorstlaan expliciet buiten deze herziening gehouden en besloten om hiervoor een separaat bestemmingsplan (bestemmingsplan Raaphorstlaan) voor te bereiden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 6 april 2016 (201504671/1/R4) uitspraak gedaan op onder andere het beroep tegen de realisatie van een kapschuur op het perceel, kadastraal bekend Wassenaar D 2968, respectievelijk tegen de realisatie van twee woningen, zoals beschreven in bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 onder de nummers 7 en 8, op de percelen Wassenaar D 2802 (stallocatie) en D 2575 (boslocatie).

Ten behoeve van een passend nieuw besluit op bovengenoemde vernietigde onderdelen is zowel de bovengenoemde uitspraak alsook eerdere uitspraken van de Raad van State op dit dossier geanalyseerd. Doel van deze analyse is om duidelijk te krijgen waar bij een nieuw besluit over een passende oplossing rekening mee moet worden gehouden.

### *Tussenuitspraak 27 augustus 2014 (bestemmingsplan Raaphorstlaan)*

Op 27 augustus 2014 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan op de beroepen die zijn ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan Raaphorstlaan. Uit de uitspraak blijkt dat de onderbouwing op enkele punten tekort schoot:

- niet inzichtelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan art. 3, lid 2 onder a, sub ii van de toentertijd geldende verordening Ruimte (ruimte-voor-ruimte-regeling);
- onduidelijk is hoeveel m<sup>2</sup> te slopen gebouwen het aantal te bouwen compensatiewoningen rechtvaardigt (niet duidelijk is wat de oppervlakte van de te slopen woningen is);
- onduidelijk is welke bestemming de te slopen woningen hebben en of die woningen onder de beschermende werking van het overgangsrecht vallen;
- niet inzichtelijk is gemaakt dat is voldaan aan artikel 5, lid 6 van de verordening Ruimte (Ecologische HoofdStructuur; EHS): onvoldoende is onderbouwd dat de kwaliteit van de EHS toeneemt én dat de oppervlakte van de EHS minimaal gelijk blijft;
- de toepassing van artikel 5, lid 6 is niet voldoende onderbouwd in de gemeentelijke structuurvisie;
- niet is gemotiveerd op welke wijze de ontsluiting van het perceel waar de kapschuur is gedacht binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil heeft de Raad van State besloten een bestuurlijke lus toe te passen en de gemeenteraad opgedragen binnen een half jaar een nadere motivering te leveren en een passende regeling te treffen.

Gevolg gevend aan deze tussenuitspraak heeft de gemeenteraad, met



toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht, op 15 december 2014 een nadere motivering en enkele wijzigingen van het bestemmingsplan Raaphorstlaan vastgesteld en opgestuurd naar de Raad van State.

*Uitspraak 8 juli 2015 (bestemmingsplan Raaphorstlaan)*

Gezien het herstelbesluit van 15 december 2014 en het beroep dat is ingediend naar aanleiding van dit herstelbesluit heeft de Raad van State op 8 juli 2015 definitief uitspraak gedaan op het bestemmingsplan Raaphorstlaan. In essentie is beoordeeld of eerder geconstateerde gebreken met het herstelbesluit voldoende zijn hersteld. Uit de uitspraak van de raad van State blijkt dat

- alsnog niet voldoende inzichtelijk is gemaakt wat de oppervlakte van de te slopen woningen is;
- informatie ontbreekt over de vraag of die woningen onder de beschermende werking van het overgangsrecht vallen;
- onvoldoende is onderbouwd dat de kwaliteit van de EHS als gevolg van de ontwikkeling van een nieuwe kapschuur verbetert én dat de oppervlakte van de EHS minimaal gelijk blijft of toeneemt

*Uitspraak 6 april 2016 (bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015)*

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is op 7 april 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit impliceert dat dit bestemmingsplan is vastgesteld voordat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het bestemmingsplan Raaphorstlaan.

Het bestemmingsplan Raaphorstlaan, en met name de nadere motivering bij het herstelbesluit van 15 december 2014, is onverkort overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 in de veronderstelling dat de Raad van State vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan uitspraak zou doen op het bestemmingsplan Raaphorstlaan. In dat geval kon bij de vaststelling rekening worden gehouden met die uitspraak. Nu dit niet mogelijk was, bleef de uitspraak van 8 juli 2015 boven het beroep op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 hangen. In het verweer tegen het beroep op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is om die reden nadrukkelijk wel aandacht besteed aan de uitspraak van 8 juli 2015. Deze nadere motivering is meegewogen in de uitspraak van 6 april 2016.

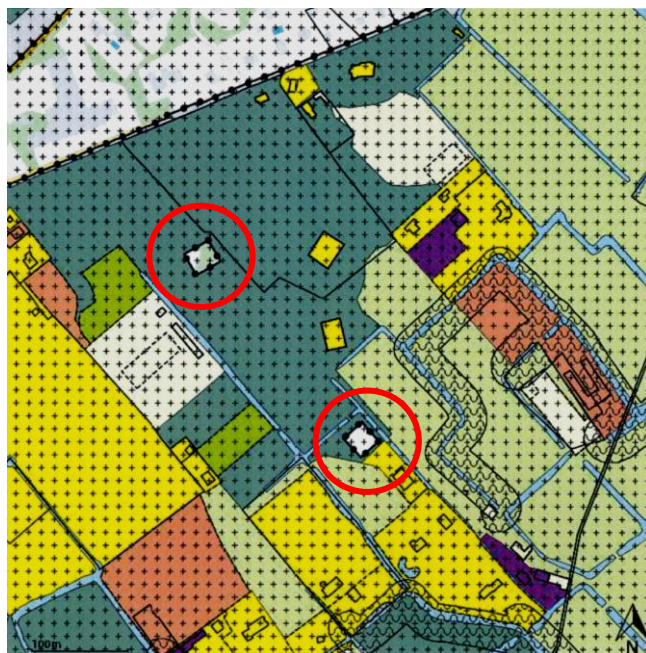
Cruciaal in de uitspraak van 6 april 2016 is dat in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 geen rekening kon worden gehouden met de uitspraak van 8 juli 2015 en dat het bestemmingsplan om die reden ondeugdelijk was gemotiveerd. Daarbij komt dat de Verordening ruimte van de provincie na de voorbereiding van het bestemmingsplan Raaphorstlaan en vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is gewijzigd. Door deze wijziging van provinciaal beleid had de gemeente voor de kapschuur een ontheffing van de verordening moeten aanvragen. Door de volgtijdelijkheid van besluiten en uitspraken was het feitelijk niet mogelijk om vóór de vaststelling van Landelijk Gebied 2015 een ontheffing van de provincie te krijgen voor de ontwikkeling aan de Raaphorstlaan.

Het ontbreken van een ontheffing van de provincie impliceert dat inhoudelijk gezien onvoldoende duidelijk is dat de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een kwaliteitswinst in de ecologische hoofdstructuur en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een vermindering van de oppervlakte van de EHS. Inhoudelijk is dit het enige nog resterende gebrek. De overige beroepsgronden falen, aldus de

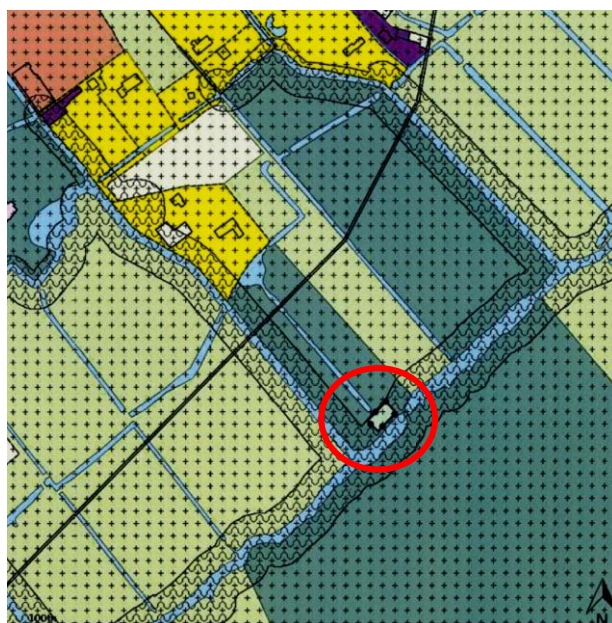
Raad van State.

Uit een analyse van de genoemde beroepen en uitspraken wordt duidelijk dat zowel voor de kapschuur op perceel D 2968 als voor de twee woningen op de percelen D 2802 (stallocatie) resp. D 2575 (boslocatie) ondubbelzinnig vast staat dat niet voldaan wordt aan het provinciaal beleid ten aanzien van de EHS en dat daarmee sprake is van strijdigheid met de Verordening ruimte 2014.

In onderstaande fragmenten van de verbeelding zijn de drie percelen gevisualiseerd die door de Raad van State zijn vernietigd. De betreffende percelen zijn met een 'bolletjeslijn' aangeduid.



Afbeelding 3: Woonlocaties op percelen D 2575 ('boslocatie') en D 2802 ('stallocatie').



Afbeelding 4: Perceel D 2968 aan de Veenwatering (voorheen beoogd als locatie voor een nieuwe kapschuur)

### **2.3. Provinciaal beleid geactualiseerd**

#### **Actualisering 2016**

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 december 2016 de Actualisering 2016 van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur vastgesteld. De Actualisering 2016 heeft betrekking op een grote variëteit aan onderwerpen. In de actualisering heeft de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) een andere naam gekregen, namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Bij de wijziging van de begrenzing van de NNN nabij de Raaphorstlaan heeft de provincie de volgende toelichting gegeven<sup>1</sup>:

*De gemeente is al enige tijd bezig om het gebied aan de Raaphorstlaan te herschikken. Daarbij gaat het concreet om de sloop van enkele oude bedrijfsopstallen van Staatsbosbeheer en de bouw van een nieuw onderkomen voor Staatsbosbeheer. Ter financiering hiervan wenst de gemeente twee woning-bouwrechten toe te kennen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit bezien achten wij (de provincie) dit een verbetering voor het gebied, omdat de hoeveelheid bebouwing per saldo verminderd. In de praktijk komen dergelijke herstructureringen veelal niet van de grond zonder een financiële tegenprestatie, vaak in de vorm van woningen. Het nieuwe onderkomen van Staatsbosbeheer is kleiner dan dat in de Duivenvoordsepolder en bovendien een stuk beter ruimtelijk ingepast. De provincie beoordeelt de sanering van de Staatsbosbeheerlocatie ten opzichte van het nu geldende formele kader. Voor de vaststelling van de geactualiseerde verordening was dit een locatie die buiten de NNN lag. Het toevoegen van deze locatie aan de NNN resulteert dus feitelijk in een toename van de NNN. Nu de NNN per saldo toeneemt beschouwt de provincie dit als een wenselijke ontwikkeling die leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Volgens de provincie is verder niet aannemelijk dat met deze toename van NNN sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.*

De actualisering van provinciaal beleid is voor de ontwikkeling aan de Raaphorstlaan van groot belang omdat de locaties uit het NatuurNetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur) zijn gehaald. Daarnaast is het complex van Staatsbosbeheer aan de NNN toegevoegd. Dit betekent concreet dat het areaal NNN door de toevoeging van het Staatsbosbeheercomplex (ca. 8000 m<sup>2</sup>) aantoonbaar is toegenomen. Verder is van belang dat de realisatie van de twee woningen niet meer in strijd is met de verordening Ruimte. Er is vanwege de NNN dus geen ontheffing van de verordening Ruimte meer vereist om de woningen mogelijk te maken. Hiermee is er geen belemmering om het oorspronkelijke plan, zoals beschreven in het bestemmingsplan Raaphorstlaan, te vergunnen.

#### **Wijziging 2018**

Provinciale Staten hebben op 30 mei 2018 de Wijziging 2018 vastgesteld van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. De Wijziging 2018 heeft betrekking op een reeks van onderwerpen, waaronder detailhandel, behoefteterminen bedrijventerreinen, de ladder voor duurzame verstedelijking en de 3 hectare kaart.

In de Wijziging 2018 zijn de NNN uitsneden in het plangebied door de provincie aangepast. De uitsneden voor de woningbouwlocaties zijn aangepast omdat

---

<sup>1</sup> Op dat moment was het nog de wens om de kapschuur te realiseren.

deze bij nadere bestudering iets afwijken van de bestemmingsvlakken. Vanwege het vervallen van de kapschuur wordt de locatie aan de Veenwatering bij de herziening binnen NNN gebracht.



Afbeelding 5: De drie deelgebieden ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (Visie Ruimte en Mobiliteit, mei 2018).

#### **2.4 Kapschuur vervallen**

In 2016 is het beheer van groengebieden van de provinciale Groenservice Zuid Holland overgedragen aan Staatsbosbeheer. In 2017 heeft Staatsbosbeheer, na een heroverweging over de noodzaak voor een kapschuur in dit gebied, bij de gemeente Wassenaar aangegeven de kapschuur niet langer te willen realiseren. Hierdoor zal de compensatie voor bebouwing volledig ten goede komen aan de twee woningen, op basis van dezelfde berekening als in eerdere bestemmingsplannen (zie tabel 1). Doordat het bouwrecht voor de kapschuur vervalt, kunnen de twee woningen ieder circa 40 m<sup>3</sup> groter worden dan in vorige bestemmingsplannen.

Te saneren bestaande bebouwing in m <sup>2</sup>	Dit levert aan compensatie voor bebouwing in m <sup>3</sup> op
Sloop woning Raaphorstlaan nummer 36	+ 650 m <sup>3</sup>
Sloop woning Raaphorstlaan nummer 37	+ 650 m <sup>3</sup>
Sloop woning Raaphorstlaan nummer 38	+ 650 m <sup>3</sup>
Sloop van bedrijfsopstallen (schuur, hooitas) van Staatsbosbeheer in de polder tussen de woningen nummer 36, 37 en 38 totaal 812m <sup>2</sup>	+ 487 m <sup>3</sup>
Sloop van het stallencomplex Raaphorstlaan naast 19b 256m <sup>2</sup>	+ 166 m <sup>3</sup>
Sloop van illegale bebouwing tussen Raaphorstlaan 19b en de Raaphorstlaan 165m <sup>2</sup>	0 m <sup>3</sup>
<b>Totaal</b>	<b>2603 m<sup>3</sup> bouwwolume</b>

Tabel 1: Berekening compensatie voor te saneren bebouwing

## 2.5. Reparatievoorstel

In deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 wordt het oorspronkelijke plan grotendeels opnieuw in procedure gebracht. Het verschil ten opzichte van voorgaande plannen is het ontbreken van de kapschuur en de iets grotere woningen.

Concreet betekent dit:

- het complex van Staatsbosbeheer wordt gesaneerd en omgezet naar weidevogelgebied;
- het stallencomplex nabij Raaphorstlaan 19b, incl. alle bijbehorende bebouwing, wordt gesaneerd;
- op elk van de percelen D 2802 (stallocatie) en D 2575 (boslocatie) wordt één woning gerealiseerd. De totale inhoud van de woningen, inclusief bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 2603 m<sup>3</sup>, met een inhoud per woning van maximaal 1147 m<sup>3</sup>. (2603 m<sup>3</sup> - 310 m<sup>3</sup> bijgebouwen) / 2 = 1147 m<sup>3</sup>).
- het perceel D 2968 aan de Veenwatering waar aanvankelijk de kapschuur beoogd was, krijgt opnieuw een natuurbestemming zonder bouwmogelijkheden. Deze locatie krijgt tevens een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.
- Voor alle drie de locaties gelden de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (3 of 4) en Waarde-Cultuurhistorie.

### **3. Provinciaal en gemeentelijk beleid**

Een beschrijving van het beleid voor dit plangebied is grotendeels al opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. (vastgesteld 7 april 2015). Kortheidshalve wordt daarom naar de toelichting van dit bestemmingsplan verwezen. Wel wordt in de voorliggende herziening ingegaan op de sindsdien vastgestelde provinciale Verordening Ruimte (januari 2017), de nieuwe gemeentelijke structuurvisie Wassenaar 2025 (maart 2017) en de Erfgoedvisie (2018).

#### **3.1. Provinciale Visie ruimte en mobiliteit**

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) bestaat uit meerdere onderdelen: de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit, de Verordening ruimte en de Agenda ruimte.

##### **3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De provincie heeft bij de recente Wijziging 2018 in mei 2018 de eigen provinciale ladder laten vervallen, vanwege de aanpassing van de Ladder duurzame verstedelijking van het Rijk per 1 juli 2017. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Aangezien het bestemmingsplan slechts twee woningen mogelijk maakt, wordt het beschouwd als een stedelijke ontwikkeling die niet Ladderplichtig is.

##### **3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit Visie Ruimte en Mobiliteit**

In de Visie Ruimte en Mobiliteit is de bescherming opgenomen van zogenaamde Cultuurhistorische kroonjuwelen. Dit zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Hiertoe wordt ook de Landgoederenzone tussen Den Haag en Leiden gerekend. Daarover is in de VRM opgenomen als kenmerk van het landgoederenlandschap dat het gaat om:

- 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 waarde. Het inpassen van nieuwe gebruiksfuncties dient dan ook met grote zorgvuldigheid te gebeuren. .

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze twee categorieën waar ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving, onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen



mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

### **Verordening ruimte**

Voor het realiseren van haar beleid hanteert de provincie in de Verordening ruimte als uitgangspunt voor ruimtelijke kwaliteit het 'ja, mits' principe. De provincie maakt hierbij gebruik van een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Dit zijn inpassing, aanpassing en transformatie.

#### *Gebieden met een beschermde status*

In de Verordening ruimte wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn. Voor het plan gebied is categorie 1: Het kroonjuweel Landgoederenzone- Wassenaar-Den Haag, van toepassing. Dit zijn gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1) Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

#### *Gebieden met een bijzondere kwaliteit (categorie 1): Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag*

Een aantal kwetsbare gebieden of gebieden met een uitzonderlijke kwaliteit hebben een beschermde status omdat zij karakteristiek zijn voor het Zuid-Hollandse landschap. Het Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag is opgebouwd uit enerzijds een groot aantal landgoederen met de groene uitlopers hiervan in de stad (o.a. het Haagse Bos), gelegen op oude en al vroeg bewoonde strandwallen. Anderzijds behoren ook enkele gave open polders in de lagere strandvlakten hiertoe (o.a. de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder). Dit veenachtige gebied werd in de middeleeuwen in cultuur gebracht. De gebiedsidentiteit en de daaraan bijdragende structuur wordt door de provincie beschouwd als uitzonderlijk of kwetsbaar. Initiatieven zijn alleen mogelijk wanneer deze vallen onder 'inpassen'.

#### Richtpunten:

- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten én samenhang hiertussen: de landgoederen met parkaanleg, de zichtlijnen tussen en langs de landgoederen, de open plekken ertussen (weilanden).
- In stand houden van het contrast tussen het besloten, boomrijke karakter van de strandwallen en de open veenweidepolders van de strandvlakten.

- Behouden en versterken van de oostwest oriëntatie van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap, die versterkt wordt door de loop van de wateringen en het wegenpatroon.
- Herkenbaar houden van de markante ligging van boerderijen (tussen de Veenwatering en de Rijksstraatweg) op de overgang van de droge strandwal naar de vochtige strandvlakten.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit.

#### *Beoordeling van de onderhavige ontwikkeling*

De sanering van het complex van de jachtopzienerswoning in de Veenzijdse polder en de transformatie daarvan naar weiland versterkt het open karakter van de polder en daarmee het contrast met de beslotenheid van de strandwallen. De cultuurhistorische waarden van de jachtopzienerswoning uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw zijn gering.

De compensatiewoningen zijn zodanig gesitueerd dat het boomrijke karakter van de strandwallen met de daarbij behorende ontginningsstructuur en het open karakter van de veenweidepolder zoveel mogelijk behouden blijft. De oostwest-oriëntatie van het landschap blijft eveneens behouden doordat het wegenpatroon en de watergangen niet wijzigen. Meer specifiek geldt dat de woninglocatie op de strandwal aansluiting vindt bij de incidentele villaverkaveling. De woninglocatie ter plaatse van de huidige en te saneren paardenstallen sluit aan op de structuur waarbij agrarische bebouwing op de strandwallen zijn gebouwd. Daardoor doet deze woning geen afbreuk aan de herkenbaarheid van de ligging van boerderijen op de overgang van de droge strandwal naar de vochtige strandvlakten. De ontwikkeling voldoet gezien het voorgaande aan de richtpunten van het Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag. Het betreft een ontwikkeling die te zien is als inpassing in beschermingscategorie 1 (Kroonjuweel), dus er is geen ontheffing noodzakelijk.

#### *Gebieden met een specifieke waarde (categorie 2): Groene buffer*

De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De volgende gebieden hebben specifieke waarden:

- belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels;
- openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied;



- groene buffers, vanwege hun belang voor de identiteit, geleding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied.

De planlocatie valt in de Groene buffer. Zie hieronder bij d. van de Visie Ruimte en mobiliteit de beschrijving van de richtpunten.

### **Visie ruimte en mobiliteit: Kwaliteitskaart**

Op de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit worden verschillende lagen onderscheiden. Per laag zal worden aangegeven welke richtpunten voor de locaties gelden.

#### *a. Laag van de ondergrond: Kustcomplex*

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

#### *Beoordeling van de onderhavige ontwikkeling:*

De ontwikkeling draagt bij aan het tweede richtpunt. De sanering van het complex in de polder, die aan de basis ligt van deze ontwikkeling, draagt bij aan de herkenbaarheid van het weidekarakter van het lager gelegen poldergebied. De twee woningbouwlocaties respecteren het verschil tussen "hoog en droog" (boslocatie op de rand van de strandwal) en "laag en nat" (stallocatie in het lager gelegen veenweidegebied). Het eerste en derde richtpunt zijn niet relevant voor deze verder van de kust gelegen locaties.

#### *b. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 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 waarde. Het inpassen van nieuwe gebruiksfuncties dient dan ook met grote zorgvuldigheid te gebeuren.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het

ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.

*Beoordeling van de onderhavige ontwikkeling*

De ontwikkeling draagt niet bij het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap, waarbij het beschikken over jachttopzienderswoningen om landgoederen te beheren, deel van uitmaakt. De cultuuraspect verdwijnt binnen het huidige ontwikkelvoorstel. De ontwikkeling draagt daarbij wel bij aan het vergroten van de openheid van de strandvlakte. De twee compensatiewoningen sluiten aan bij andere bebouwing (stallocatie) of komen aan rand van beboste strandwallen (boslocatie). De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het tweede richtpunt. De openheid van het landschap wordt hiermee vergroot. De kleinschalige ontwikkeling heeft geen invloed op nabijgelegen landhuizen of landgoederen. Het is daardoor niet in strijd met het eerste en derde richtpunt.

*c. Laag van de stedelijke occupatie: ligging buiten stads- en dorpsranden*

*Beoordeling van de onderhavige ontwikkeling* De locatie ligt buiten de gebieden die gemarkeerd zijn als Stads- en dorpsranden. Er zijn voor het plangebied geen beperkingen vanuit de laag van de stedelijke occupatie.

*d. Laag van de beleving: Groene buffers*

De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

*Beoordeling van de onderhavige ontwikkeling*

Het betreft een kleinschalige locatie met slechts twee woningen als compensatie voor sanering elders. Het heeft verder geen directe invloed op de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde of contrastkwaliteit met stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de richtpunten.

### **3.1.3 Beeldkwaliteitsparagraaf**

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een motivering, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. (art. 2.2.1. lid 4 van de Verordening Ruimte). Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is.

In het "cultuurhistorisch- en beeldkwaliteitskader afzanderij Raaphorstlaan Wassenaar" dat als bijlage 5 deel uit maakt van deze toelichting van het bestemmingsplan, wordt ingegaan op de twee locaties waar met dit bestemmingsplan een woning mogelijk wordt gemaakt. Op de derde locatie, aan de Veenwatering, wijzigt de situatie niet; omdat dit bestemmingsplan de bestaande situatie planologisch fixeert met een natuurbestemming, blijft deze locatie in de beeldkwaliteitsparagraaf buiten beschouwing.

Het cultuurhistorisch- en beeldkwaliteitskader geeft een uitgebreide analyse en beschrijving, en vertaalt deze naar de ontwikkellocaties vanuit de relevante schaalniveaus:

1. Het landschap en de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren
2. De kavel (ligging, organisatie en ontsluiting)
3. De bebouwing (typologie, massa-opbouw, hoofd- en bijgebouwen, architectonische uitwerking)
4. De erven en tuinen

*Algemene conclusie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:*

Aan de relevante richtpunten die beïnvloedbaar zijn op het schaalniveau van deze ontwikkeling wordt voldaan. Met de juridisch onlosmakelijk verbonden sloop van opstallen, de beëindiging van functies binnen en buiten het plangebied, gecombineerd met de landschappelijke en stedenbouwkundige eisen, zal de voorgenomen ontwikkeling leiden tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

### **3.2. Structuurvisie gemeente Wassenaar**

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor het specifieke deel van het buitengebied waarin het plangebied ligt, zijn de volgende gebiedsambities of speerpunten relevant:

- Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied;
- Herkenbaar houden cultuurlandschappelijke structuren;
- Creativiteit en maatwerk bij herbestemming/herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter;
- Geen extra woningbouw in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten.

*Conclusie:*

De bouw van de twee woningen in het plangebied is onlosmakelijk verbonden met de sloop van opstallen (met name op de Staatsbosbeheer locatie en het stallencomplex bij Raaphorstlaan 19b). De nieuw te bouwen woningen zullen worden ingepast in het (cultuurhistorisch) landschap. Het Staatsbosbeheer terrein (buiten het plangebied) zal worden teruggebracht naar weidegebied. De voorgenomen ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt in het plangebied past hiermee in de gebiedsgerichte ambities of speerpunten van de structuurvisie.

### **3.3. Erfgoedvisie**

Op 13 maart 2018 is de 'Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024; naar een erfgoedzorg voor iedereen' vastgesteld in de gemeenteraad. In de erfgoedvisie staat omschreven hoe de gemeente Wassenaar samen met de inwoners de komende zes jaar haar erfgoed behoudt, beschermt en verder ontwikkelt. De erfgoedvisie bouwt voort op de Structuurvisie 2025 "Landgoed aan zee". In de structuurvisie is al een belangrijke rol voor erfgoed weggelegd. Het motto van

de erfgoedvisie is "erfgoedzorg voor iedereen". Een van de bouwstenen (zorgvuldig omgaan met erfgoed) geeft aan dat de cultuurhistorische waarden goed in kaart moeten worden gebracht en zorgvuldig mee moeten worden gewogen in ruimtelijke procedures. Daarnaast is het behouden van de identiteit en authenticiteit van Wassenaar van belang. Daarmee sluit dit beleid aan bij zowel Rijk en provincie en gelden de dezelfde motiveringsgronden, zoals ze ook in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 zijn verwoord.

*Conclusie:*

Het bestemmingsplan houdt bij de bouwmogelijkheden van de twee woningen rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. De voorwaarden zijn verwoord in het cultuurhistorisch- en beeldkwaliteitskader dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

## 4. Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1. Algemeen

In de eerdere planvorming, bij de voorbereiding van de bestemmingsplannen Raaphorstlaan en Landelijk gebied 2015, zijn de voor deze plannen relevante onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid te onderbouwen. Begin 2017 bleek actualisering van enkele onderzoeken is noodzakelijk vanwege veroudering of gewijzigd gemeentelijk, provinciaal of landelijk beleid.

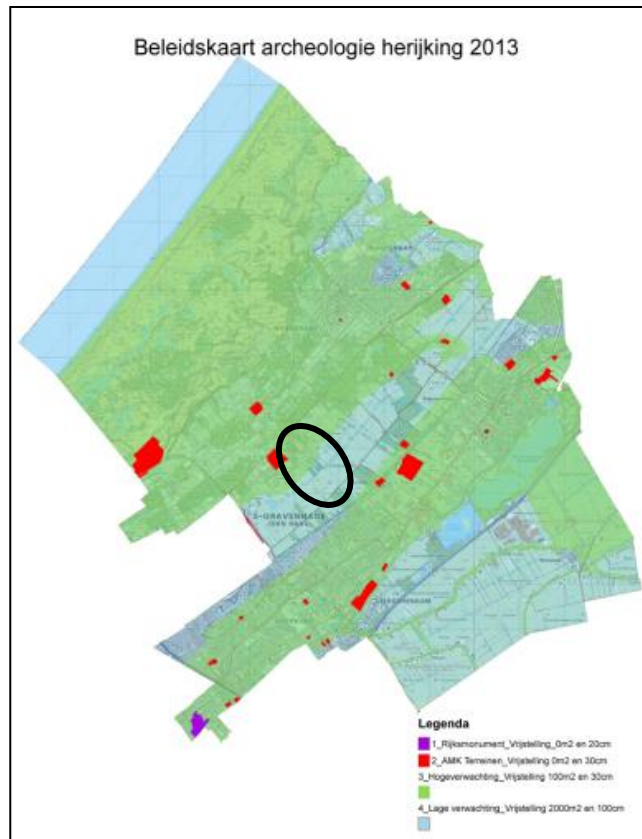
Het bestemmingsplan Raaphorstlaan is grotendeels overgenomen in en vervangen door bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, behalve de drie genoemde locaties. Omdat het gaat om drie verschillende locaties worden hierna de locatiespecifieke milieu- en omgevingsaspecten waar noodzakelijk afzonderlijk besproken. De geactualiseerde onderzoeken zijn opgenomen als bijlage. Voor de algemene beschrijving van milieu- en omgevingsaspecten en rijks- en provinciaal beleid wordt verwezen naar bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

### 4.2 Archeologie

In 2013 heeft de gemeente Wassenaar haar archeologiebeleid herijkt, en de 'archeologienota herijking 2013' opgesteld. Deze is in februari 2014 vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart zijn vier verschillende archeologische 'waardingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waardingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De waardingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodemingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

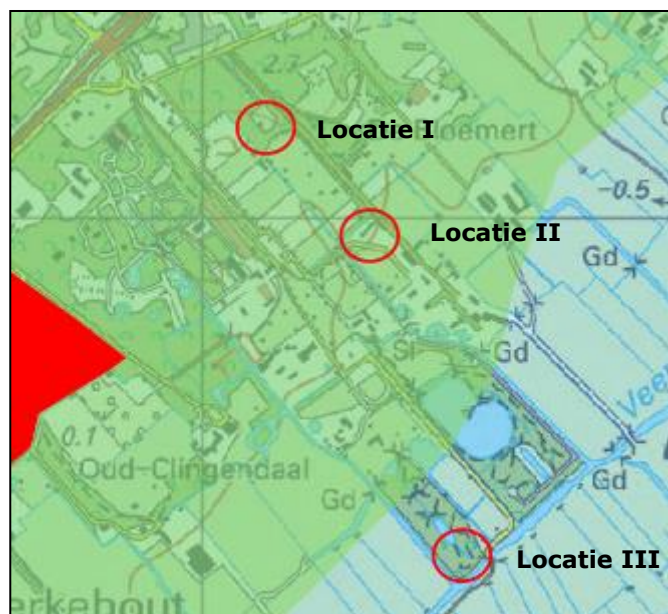
De vier waardingsgebieden zijn:

Waarde-Archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde-Archeologie 2	Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
Waarde-Archeologie 3	Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
Waarde-Archeologie 4	Gebieden met een lage archeologische verwachting



Afbeelding 7: Archeologische beleidskaart herijking 2013 en plangebied

Volgens het archeologiebeleid (en paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar) heeft het plangebied een dubbelbestemming Archeologie Waarde 3 en 4. geldt binnen het plangebied Raaphorstlaan een hoge en lage archeologische verwachting. Om eventueel aanwezige archeologische resten te beschermen, wordt een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' en 'Waarde-archeologie 4' opgenomen. De woningbouwlocaties liggen in de zone met een hoge archeologische verwachting (groen). De voormalige kapschuur locatie heeft een lage verwachting (blauw).



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische beleidskaart met bestemmingsplan locaties

Voor bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld (waarde 3, locatie I en II) en groter dan 2000 m<sup>2</sup> en 100 cm-Mv (waarde 4, locatie III), kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het is mogelijk dat de omgevingsvergunning in het belang van de archeologie niet wordt verleend, of dat deze wordt verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

Binnen het plangebied worden op twee van de drie locaties bebouwing (woningen) gerealiseerd, maar de precieze oppervlakte en diepte van de bodemverstoringen zijn nog onbekend. Met het uitvoeren van de werkzaamheden kunnen de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

#### **4.2.1 Samenvatting uitgevoerd archeologisch onderzoek**

Voor het plangebied zijn reeds een aantal archeologische onderzoeken bekend.

##### *Locatie I (boslocatie)*

Ter hoogte van locatie I heeft in 2006 een onderzoek plaatsgevonden (Raaphorstlaan te Wassenaar Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen en een veldverkenning, Vestigia 367). Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan tegenwoordig geconcludeerd worden dat de bodem in het plangebied redelijk intact is. De methode die in 2006 is gehanteerd, is inmiddels als niet geschikt bevonden voor het opsporen van archeologische vondsten. Wel is het onderzoek bruikbaar om de intactheid van de bodem in kaart te brengen. Het rapport vermeldt verstoringen in het zuidelijk deel van het plangebied, deze zijn niet terug te vinden in de informatie van de boringen, met uitzondering van boring 3 waarvan is genoteerd dat deze tot 150 cm-Mv is verstoord. Hieronder is echter ook nog een potentiële

archeologische laag aanwezig.

Dit onderzoek laat zien dat er een intacte bodem aanwezig is, waar potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. De conclusie is dat de hoge archeologische verwachting met dit onderzoek is bevestigd.

#### *Locatie II (stallocatie)*

Ten zuidwesten van locatie II heeft in een inventariserend booronderzoek gevolgd door een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden (RAAP Stiekema, M. (2007): Wassenaar Raaphorstlaan 19b en B&G Houkes, drs. M.C. (Becker & Van de Graaf BV) (2011)). De onderzoeken laten zien dat de aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een ophogingspakket en verstoringen met een dikte tot 90 cm, dit pakket hangt samen met de bouw en sloop van het voormalige woonhuis. Daaronder bevindt zich een 80 tot 100 cm dik pakket matig grof tot matig fijn kalkloos duinzand met roestvlekken dat plaatselijk is doorworteld. In dit pakket bevinden zich enkele licht humeuze zeer dunne bandjes, waarvan de onderste zich op 1,70 m –NAP bevindt. Hieronder is sprake van een pakket kalkhoudend matig grof zand. Tijdens het schavenderwijs verdiepen zijn op geen enkel niveau sporen of vondsten aangetroffen. Tussen de bouwvoor en het duinzand is lokaal een pakket lichtbruine grond aangetroffen, vermoedelijk betreft het hier het pakket dat in het onderzoek van 2007 is beschreven als een laag eerdgrond. De overgang van bouwvoor naar duinzand wordt lokaal gemarkeerd door een humeuze laag. Mogelijk is deze laag samen met de humeuze laagjes in het pakket duinzand tijdens het booronderzoek gedocumenteerd. De genoemde bovenste humeuze laag is echter van recente datum, de overige lagen hebben zoals gezegd geen sporen of vondsten opgeleverd. Het proefsleuvenonderzoek heeft geen vindplaats aangetroffen.

Dit onderzoek laat zien dat er een intacte bodem aanwezig is, waar potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat de hoge archeologische verwachting met dit onderzoek is bevestigd.

#### *Locatie III (locatie aan de Veenwatering)*

Er zijn geen onderzoeksgegevens bekend van deze locatie, behalve dat de lage archeologische verwachting is gebaseerd op de ligging in het veengebied, waardoor de kans op eventuele archeologische resten klein is. Er vinden op deze locatie geen bestemmingswijzigingen of bodemingrepen plaats, dus er is verder geen onderzoek noodzakelijk.

### **4.2.2 Dubbelbestemming Waarde Archeologie**

In het plangebied zijn de gronden met een dubbelbestemming Archeologie Waarde 3 en 4 aanwezig. Dit betekent dat voor bodemingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm –Mv (waarde 3, locatie I en II) en bodemingrepen groter dan 2000 m<sup>2</sup> en 100 cm-Mv (waarde 4, locatie III) in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen. Naar het oordeel van het bevoegd gezag dient de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in dat rapport in voldoende mate te zijn vastgesteld.

De rapportages onderschrijven de toegekende archeologische hoge verwachtingswaarde ten hoogte van locatie I en II, van locatie III zijn geen gegevens bekend. Dit betekent dat er, wanneer de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, een onderzoek (conform vigerende KNA en gemeentelijke richtlijnen) moet worden uitgevoerd om de archeologische waarde te bepalen.



Omdat archeologisch onderzoek altijd gefaseerd plaatsvindt en de reeds uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn, adviseert de gemeente de aanvrager om in vervolg op het bestemmingsplan en ter voorbereiding op een aanvraag omgevingsvergunning te starten met een bureauonderzoek. Hierin wordt gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Deze zal worden getoetst in het veld (indien mogelijk door een booronderzoek, verkennend of karterend, afhankelijk wat de leidraad boren voorstelt). Hiermee wordt in kaart gebracht tot welke diepte de huidige verstoringen reiken, op welke diepte de archeologie wordt verwacht en of/hoe deze wordt bedreigd door de bodemingreep. Hieruit volgt een rapportage met een advies of een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Naar aanleiding van de resultaten zal het bevoegd gezag beoordelen of het plangebied hiermee voldoende onderzocht is of dat er nog een vervolgonderzoek voor een waardering dient plaats te vinden. Het bevoegd gezag beslist hierin. Wanneer geen behoudenswaardige archeologische waarden worden bedreigd, stopt het onderzoek. Indien deze wel worden bedreigd, kunnen deze resten worden beschermd door middel van behoud ex situ (buiten de bodem) door middel van een opgraving of in situ (in de bodem) door bijvoorbeeld een planaanpassing.

#### *Toevalsvondst*

Voor de volledigheid wordt vermeld dat, indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, de aanvrager conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht is deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Wassenaar.

### **4.3. Bedrijven en bedrijfszonerings**

Er bevinden zich in de nabijheid van de geprojecteerde woonbestemming geen functies die de tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen leiden.

#### *Geurhinder*

In de nabijheid van de nieuwe woonbestemming die het dichtst nabij de N44 geprojecteerd is, bevindt zich een paardenfokkerij. De afstand tussen het bouwperceel van de paardenfokkerij en het bouwperceel van de woonbestemming dient minimaal 50 m te zijn, enerzijds om aantasting van gevestigde rechten van de paardenfokkerij te voorkomen, anderzijds ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemming.

In de omgeving van de bouwlocaties voor de twee woningen bevinden zich de volgende potentieel milieubelastende bedrijfsmatige activiteiten:  
ten noordwesten: paardenfokkerij tussen Raaphorstlaan 29c en 26 (op een perceel dat in het geldende bestemmingsplan de bestemming "agrarische doeleinden: A" heeft);

- ten oosten: veehouderij Raaphorstlaan 18;
- ten zuidoosten: veehouderij Raaphorstlaan 20/21 en een hoveniersbedrijf Raaphorstlaan 22;
- ten zuiden: (paarden)stalgebouw Raaphorstlaan 34.

Het fokken en houden van vee of paarden is onder omstandigheden een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Sinds 1 januari 2013 is de werking van het Activiteitenbesluit verruimd. Dit betekent dat de meeste inrichtingen, ook die waarin extensief dieren worden gehouden, nu vallen onder dit besluit. Alle bovengenoemde bedrijfsmatige activiteiten zijn inrichtingen en

vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor inrichtingen waarin zogenaamde landbouwhuisdieren (w.o. paarden) worden gehouden of gefokt geldt dat uitbreidingen of wijzigingen niet mogelijk zijn wanneer daarna de afstand tussen een dierenverblijf van die inrichting en een geurgevoelig object (bv. woning):

- minder dan 100 meter bedraagt, wanneer het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- minder dan 50 meter bedraagt, wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Hierbij wordt de afstand gemeten tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de dichtstbijzijnde gevel van het geurgevoelig object.

Het plangebied dient, gelet op de aard van de omgeving, te worden aangemerkt als een gebied 'buiten de bebouwde kom': de aanwezige bebouwing is doorgaans niet op korte afstand van elkaar gelegen en niet geconcentreerd tot een samenhangende structuur zoals in een bebouwde kom.

De geprojecteerde woningen kunnen slechts worden gebouwd op een afstand van tenminste 50 meter van de bouwvlakken van inrichtingen waarin landbouwhuisdieren worden gehouden of gefokt, zodat de bouw van de woningen geen beperkingen veroorzaakt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze inrichtingen. In de regels van dit bestemmingsplan is ook opgenomen dat de woongebouwen zich op tenminste 50 meter van genoemde gebouwen bevinden. Dit geldt ook voor de 'boslocatie' waar de grens van de Wonen-1 bestemming op iets minder dan 50 meter afstand ligt. Omdat de beperking geldt voor woongebouwen kan een klein deel van het bouwvlak binnen de 50 meter contour geen woongebouw maar wel een ander deel van de woonfunctie gerealiseerd kan worden zoals verharding of een bijgebouw.

De geprojecteerde woningen hebben geen nadelige invloed op de activiteiten van het hoveniersbedrijf.

Conclusies:

- de in de directe omgeving van de geprojecteerde woningen gevestigde bedrijfsmatige activiteiten (inrichtingen) worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd of anderszins onevenredig in hun belangen geschaad;
- in zijn algemeenheid kan voor bestaande en (in of nabij het plangebied) nieuw te bouwen woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### **4.4. Bodem**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nagegaan te worden of de bodemkwaliteit hiervoor geen belemmering vormt. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning waarbij sprake is van verblijfsruimten voor mensen, moet een toets aan de bodemkwaliteit plaatsvinden. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal deze voorafgaand of tijdens de bouw moeten worden gesaneerd.

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, want het plan maakt het mogelijk dat op twee van de drie locaties een woning gebouwd kan worden. De derde locatie hoeft niet te worden onderzocht.

Milieu adviesbureau Adverbo heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de twee toekomstige woonpercelen aan de Raaphorstlaan te Wassenaar (bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Enkele percelen aan Raaphorstlaan te Wassenaar; Adverbo, juni 2017). Het doel van het onderzoek is het bepalen van de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Ten behoeve van de rapportage is de benaming van de locaties als volgt:

- locatie A; de zuidelijk gelegen locatie, gelegen naast nr 19B. (stallocatie)
- locatie B; de noordelijk gelegen locatie (boslocatie).

Omdat op het maaiveld van locatie B (boslocatie) asbestverdacht plaatmateriaal is aangetroffen is op deze locatie B eveneens een verkennend asbest onderzoek in grond (NEN 5707) uitgevoerd.

#### *Onderzoekresultaten:*

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

Locatie A; de zuidelijk gelegen locatie, gelegen naast nr 19B (stallocatie)

- zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de bovengrond is een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen.
- In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met lood en PAK aangetroffen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Locatie B; de noordelijk gelegen locatie (boslocatie)

- Op het maaiveld zijn asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Naar aanleiding van het zintuiglijk aantreffen van asbestverdacht materiaal is een verkennend asbest in grond onderzoek uitgevoerd. Het asbestverdachte materiaal bestaat voor 10-15% uit chrysotiel. De gewogen asbestconcentratie is berekend op 800 mg/kg ds. Hierbij is het plaatje asbestverdacht materiaal niet meegenomen. De norm van 100 mg asbest/kg grond wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dat op locatie B (boslocatie) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

#### *Aanbevelingen:*

- Aanbevolen wordt om bij het bevoegd gezag te melden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Aanbevolen wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang van de verontreiniging met asbest en vervolgens een saneringsplan op te stellen.
- Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling tijdens eventuele graafwerkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk verdachte waarnemingen op of in de bodem.

#### **4.5. Cultuurhistorie**

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Beide bouwpercelen liggen in het provinciaal cultuurhistorisch Kroonjuweel Duin, Horst en Weide. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling die van bovenlokaal belang is'. De gemeente Wassenaar stelt ook eisen aan de ontwikkelingen in dit gebied, die zijn verwoord in de Structuurvisie en het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Derhalve is onderzoek nodig naar die kwaliteiten en dienen randvoorwaarden te worden gesteld om de aanwezige waarde te behouden en te versterken. Daarbij komt dat de bouwpercelen ook in het rijksbeschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar- Voorschoten-Leidschendam-Voorburg liggen. In het kader daarvan stelt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 dat het bevoegd gezag bij de beoordeling van de bouwplannen een zo zorgvuldig mogelijke motivatie en integrale belangenafweging maakt waarom het bouwplan verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden.

Voor het plangebied is een cultuurhistorisch- en beeldkwaliteitskader opgesteld (bijlage 5) als aanvulling het eerder uitgevoerde rapport uit 2011 (bijlage 6). Zie ook paragraaf 3.1

#### **4.6. Externe veiligheid**

In de toelichting op artikel 8 eerste lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes is vermeld dat het groepsrisico niet in alle gevallen verantwoord hoeft te worden. De verplichting geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt.

Het plangebied waarop de herziening betrekking heeft, bevindt zich in zijn geheel op een afstand groter dan 200 m van de buitenrand van de transportroute gevaarlijke stoffen N44. Hierdoor hoeft het aspect externe veiligheid niet verantwoord te worden.

#### **4.7. Flora en Fauna**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Gemeenten toetsen of er bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een aanvullende natuurvergunning nodig is. Daarmee wordt voorkomen dat bedreigde dier- en plantensoorten verloren gaan.

Om de mogelijke gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde natuurwaarden inzichtelijk te maken, is voor drie locaties een Quickscan ecologie gedaan (Bijlage 7 Quickscan ecologie percelen D2802, D2575 en D2968 te Wassenaar; Els & Linde, 2017). Omdat de aanvankelijke kapschuurlocatie een natuurbestemming krijgt zonder bouwmogelijkheden en er hiermee feitelijk niets wijzigt, zal in de beschrijving hieronder alleen worden ingegaan op de twee woningbouwlocaties.

Uit de resultaten van de quick scan is gebleken dat een afdoend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een jaarrond beschermd nest noodzakelijk is. Als er op de oevers van de watergangen wordt gewerkt, dient eveneens een afdoend onderzoek naar de waterspitsmuis te worden uitgevoerd.

Binnen de planlocaties zijn broedvogels te verwachten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode – die globaal loopt van maart tot en met juli – van vogels te starten, zodat vestiging van verstoringgevoelige broedvogels wordt voorkomen, of er dient voorafgaande aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd of er broedende vogels binnen de planlocaties aanwezig zijn.

Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om verstoring van de soorten uit het zorgbeginsel te voorkomen.

Het beschermde Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide ligt op ruim 1,5 kilometer afstand van de planlocaties. De ontwikkelingen hebben geen effect op het Natura 2000-gebied.

Er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening van de Provincie Zuid-Holland noodzakelijk, omdat de woningbouwlocaties buiten het Natuurnetwerk Nederland gebied liggen.

#### **4.8. Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als gevolg van een weg.

Bij nieuwbouw van woningen aan een bestaande weg, bij een wijziging aan een bestaande weg of bij de aanleg van een nieuwe weg, moet een akoestisch onderzoek worden verricht om de geluidsbelasting te bepalen. Het Akoestisch onderzoek wegverkeer bestemmingsplan Raaphorstlaan Wassenaar (DGMR, 2 juni 2017) is als bijlage 8 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan ligt de noordelijke woningbouwlocatie (boslocatie) binnen de geluidszone van de rijksweg N44. Voor de mogelijke realisatie van de nieuwe woning is het noodzakelijk te weten of voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder en of een hogere waarde aangevraagd dient te worden voor deze woning als gevolg van de rijksweg N44. Voor de actualisatie van het akoestisch onderzoek zijn dezelfde geografische gegevens gebruikt als destijds in 2011 het geval was. Het peiljaar voor dit onderzoek is echter veranderd van 2021 naar 2027. De toetsing van de geluidsbelasting aan de Wgh wordt alleen gedaan voor de geluidsbelasting ten gevolge van de N44. De nieuw geplande woning ligt niet in de geluidszone van een andere weg.

Uit het onderzoek blijkt dat, ten gevolge van de N44, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden voor de woning op een toetspunt op twee hoogten (eerste en tweede verdieping) wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting bedraagt 50 dB voor de noordwestgevel en 49 dB voor de westgevel. De overige gevels hebben een maximale geluidsbelasting van 48 dB en voldoen daarmee aan de voorkeursgrenswaarden. Ondanks de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op twee gevels kunnen alle gevels als geluidsluw worden opgevat. De maximale geluidsbelasting blijft ruim onder de maximale ontheffingswaarde.

De kosten voor maatregelen om de geluidsbelasting omlaag te brengen

(tweelaags ZOAB asfalt of een geluidsscherm) zijn dermate hoog dat zij niet in verhouding staan tot het beoogde effect. Voor de nieuwe woning wordt daarom een hogere waarde aangevraagd van 50 dB ten gevolge van de N44. De procedure Hogere waarde zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden doorlopen.

Voor de binnenwaarde is de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de N44 en de Raaphorstlaan berekend. Bij de bepaling van deze waarde mag geen aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder worden toegepast. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt dan 52 dB. Inzake het Bouwbesluit dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gerealiseerd. Aangezien de minimale eis aan de gevelwering 20 dB bedraagt, wordt automatisch aan de eis voor de binnenwaarde voldaan.

#### **4.9. Kabels en leidingen**

In de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkelingen.

#### **4.10. Luchtkwaliteit**

Volgens de Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) is een plan niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit als het plan minder dan 1500 woningen (netto) omvat bij minimaal één ontsluitingsweg, dan wel minder dan 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. In dit geval is er sprake van het toekennen van twee woonbestemmingen, zodat sprake is van een NIBM-plan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op woningen.

Tenslotte blijkt uit de monitor luchtkwaliteit dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de twee woonbestemmingen ruimschoots voldoet aan de grenswaarden, zodat deze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

#### **4.11. Waterparagraaf**

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 gaat in de toelichting uitvoerig in op de wateraspecten van het bestemmingsplan. Hieronder wordt ingegaan op enkele specifieke aspecten in het plangebied. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar dit bestemmingsplan.

In het kader van de watertoets is aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe is ten tijde van de periode van vooroverleg op het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 en voorliggende Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Raaphorstlaan advies gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Relevante beschermingswaardige waterkeringen zijn vanuit de provinciale kaarten bestemd. Het beleid voor het water is water bestemmen, water in bestemmingen groen en verkeer mogelijk maken en door middel van een aanlegvergunningstelsel dempen van sloten te reguleren om aan het beleid van het hoogheemraadschap te kunnen voldoen.

#### *Verharden van oppervlakten*

Daarnaast is het beleid van het hoogheemraadschap, vastgelegd in de Keur, dat bij een toename van de verharding in beginsel compensatie plaatsvindt.

Bepaald is dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij meer dan 500 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak wordt verhard, er sprake is van een toename van verhard oppervlak. In dat geval zijn compenserende maatregelen noodzakelijk in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding.

*Berekening van de toe- of afname van de verharding*

Om een schatting te kunnen maken van de gevolgen van de ontwikkeling voor de verharding is de sloop van opstallen en verwijdering van verharding vergeleken met nieuwe bebouwing en verharding op de twee nieuwe woningbouwkavels. De woonbestemmingsvlakken zijn ongeveer even groot, maar door de verschillende ligging van de twee woningbouwlocaties wordt ook een verschil in verharding verwacht. Er is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een afname van de verharding van zo'n 1783 m<sup>2</sup> (zie tabel 2). Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Te verwijderen of toe te voegen	Oppervlakte	
	Subtotaal	Totaal
<i>Te slopen of te verwijderen</i>		
Sloop woningen Raaphorstlaan 36, 37 en 38	220 m <sup>2</sup>	
Sloop bedrijfsopstallen Raaphorstlaan 36, 37 en 38 (schuur, hooitas)	812 m <sup>2</sup>	
Verwijderen verharding bij woningen en bedrijfsopstallen Raaphorstlaan 36, 37 en 38 (schatting obv luchtfoto)	525 m <sup>2</sup>	
Sloop stallencomplex Raaphorstlaan naast 19b	256 m <sup>2</sup>	
Verwijderen verharding Raaphorstlaan naast 19b	1300 m <sup>2</sup>	
<i>Totaal oppervlakte te slopen opstallen en te verwijderen verharding:</i>		<i>3.113 m<sup>2</sup></i>
<i>Bouwen en verharden</i>		
Bouw woning op boslocatie: 200 m <sup>2</sup> woning; 40 m <sup>2</sup> bijgebouw; 100 m <sup>2</sup> parkeerplekken; 200 m <sup>2</sup> verharding bij bijgebouw, terrassen en zwembad; 300 m <sup>2</sup> ontsluiting (*).	840 m <sup>2</sup>	
Bouw woning op stallocatie: 200 m <sup>2</sup> woning; 40 m <sup>2</sup> bijgebouw; 100 m <sup>2</sup> parkeerplekken; 100 m <sup>2</sup> verharding bij bijgebouw, terrassen en zwembad; 50 m <sup>2</sup> ontsluiting (*).	490 m <sup>2</sup>	
<i>Totaal oppervlakte twee nieuwe woningen en nieuwe verharding:</i>		<i>1330 m<sup>2</sup></i>
<b><i>Afname in verharding door ontwikkeling:</i></b>		<b><i>1783 m<sup>2</sup></i></b>

Tabel 2: Afname van verharding door sloop en nieuwbouw

(\*) De oppervlakte van ontsluiting is berekend o.b.v. aanname van een klinkerpad van 2 meter breed en respectievelijk 150 en 50 meter lang. Bij een waterdoorlatende oprit zoals een grindpad of houtsnippers vervalt deze verharding en wordt het verschil aanzienlijk groter.

*Kern- en beschermingszone waterkeringen en watergangen*

Binnen de kern- en beschermingszone van waterkeringen en watergangen gelden beperkingen ten aanzien van het aanbrengen van objecten. Als er werkzaamheden in de kern- of beschermingszone worden uitgevoerd, dan moet

bij Rijnland een watervergunning worden aangevraagd. De nieuw te bouwen woningen liggen niet binnen genoemde zones, waardoor geen watervergunning noodzakelijk is.

*Demping van watergangen*

De demping van watergangen is niet voorzien in dit bestemmingsplan. Mocht dit wel gebeuren, dan is ook hiervoor een watervergunning nodig. Verder moeten de dempingen worden gecompenseerd.



## 5. Planbeschrijving

### 5.1. Bestaande situatie en ontwikkelingen

#### *Stallencomplex nabij Raaphorstlaan 19b*

Aan de Raaphorstlaan nabij nummer 19b (met kadastraal nummer D2802) staat een stallencomplex, waaronder vervallen paardenstallen met schuurtjes, illegale bouwwerken en een mestput. De naastgelegen percelen (met kadastrale nummers D2802 en D2575) zijn destijds geschikt gemaakt voor de uitloop van paarden door middel van hekwerken, afzettingen en schuilgelegenheden. Inmiddels is het terrein grotendeels overwoekerd en niet meer in gebruik. Als gevolg van de aanleg en het latere verval is het weidekarakter aangetast. In het bos op het perceel met kadastraal nummer D2575 staan de overwoekerde resten van een afgebrande recreatiewoning.

De eigenaar van deze percelen is voornemens alle gebouwen en andere bouwwerken op het perceel te slopen en de paardenactiviteiten op te heffen. Ook de locatie van de voormalige recreatiewoning maakt onderdeel uit van deze sanering. Als compensatie voor het saneren van zowel het complex van SBB als dat van Raaphorstlaan 19b wordt gevraagd om op basis van het principe van de 'ruimte voor ruimte' regeling twee woningen in het gebied te realiseren.

#### *Locatie aan de Veenwatering*

Deze beboste locatie is kadastraal gesplitst van het perceel Raaphorstlaan 35. Staatsbosbeheer wilde aanvankelijk op deze locatie een kapschuur bouwen, ter vervanging van het te slopen complex buiten het plangebied. In 2017 werd duidelijk dat voor het onderhoud van het achterliggende weidegebied een andere locatie zal worden gebruikt.

### 5.2. Visie op de gewenste situatie

#### *Nieuwbouwlocatie 1 ('boslocatie')*

De boslocatie ligt nabij een open plek in het bos, vlakbij de voormalige recreatiewoning. De locatie ligt op de overgang tussen hoger (strandwal) en lager gelegen grond (veenweide). Aan de wegzijde ontleent de locatie haar kwaliteit aan het bosrijke karakter, aan de achterzijde wordt de zichtrelatie met het open landschap gelegd. De locatie krijgt de bestemming Wonen-1 met 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 8'.

#### *Nieuwbouwlocatie 2 ('stallocatie')*

De tweede locatie is de locatie van het huidige stallencomplex. De nieuw te bouwen woning zal door zijn ligging onderdeel uit gaan maken van het cluster van de drie bestaande villa's op Raaphorstlaan nrs 19a t/m c. anders dan bij deze villa's is het van belang dat er een (zicht)relatie tussen de nieuw te bouwen woning en het landschap wordt gelegd, om daarmee het behoud van het landschap beter te kunnen behouden. De locatie krijgt de bestemming Wonen-1 met 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 7'.

Voor beide woningbouwlocaties wordt uitgegaan van twee min of meer gelijkwaardige bouwvolumes. Als voorwaarde voor de verlening van de omgevingsvergunning is in Bijlage 1 van de regels een sloopregeling opgenomen.

#### *Locatie aan de Veenwatering*

Het perceel krijgt een natuurbestemming zonder bouwvlak en zonder specifieke bouwaanduiding, vergelijkbaar met het omliggende bos. De locatie aan de

Veenwatering zal naar verwachting worden verkocht aan de eigenaar van het omliggende terrein. Het perceel zal wat betreft uitstraling en gebruik ten opzichte van het bestaande situatie niet veel wijzigen.

## 6. Bestemmingen

In de regels van de herziening zijn alleen de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 overgenomen waar wijzigingen in zijn doorgevoerd. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat als er een woord of zinsnede wijzigt, het gehele artikel is opgenomen.

Voor de overige (ongewijzigde) van toepassing zijnde regels wordt verwezen naar het bestemmingplan Landelijk Gebied 2015. Deze verwijzing is vastgelegd in artikel 1 van de regels van de herziening. Dat betekent bijvoorbeeld dat de regels van op de verbeelding weergegeven bestemming Wonen-1 niet opnieuw woordelijk opgenomen zijn in de herziening, maar wordt verwezen naar de regels van Wonen-1 in het bestemmingplan Landelijk Gebied 2015.

In artikel 2 en 3 van de regels van deze herziening zijn voor de overzichtelijkheid de bijbehorende artikelnummers van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 vermeld.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de wijzigingen regels bij deze herziening ten opzichte van het bestemmingplan Landelijk Gebied 2015 :

*Artikel 2 (artikel 1 Begrippen):*

- Hierbij is het identificatienummer van de herziening opgenomen.

*Artikel 3 (artikel 27 Natuur (N)):*

- Artikelen 27.1.7 en 27.2.9 zijn vervallen (kapschuur)
- In artikelen 27.4.3 is een fout in de opsomming onder lid a sub 2 gecorrigeerd. Hierdoor veranderen de nummers van sub 3 t/m 5 in sub 2 t/m 5. In sub 4 en 5 veranderen hierdoor ook de verwijzingen.
- In artikel 27.4.12 is een fout in de verwijzing naar 27.4.12 gewijzigd in 27.4.11.

*Artikel 4 (Waarde – Archeologie 3) en Artikel 5 (Waarde – Archeologie 4):*

De regels zijn gebaseerd op het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en archeologisch erfgoed 2016, dat de archeologie regelingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 vervangen heeft. Ter verduidelijking zijn in voorliggende herziening op desbetreffende regelingen nog enkele tekstuele aanpassingen gedaan:

- Bij Bouwregels zijn 100 m<sup>2</sup> en 30 cm (resp. 2000m<sup>2</sup> en 100 cm) in twee aparte subartikelen gezet. Hiermee komt dit overeen met vrijstellingsgrens zoals is vastgesteld en bedoeld in het vigerende archeologie beleid (Nota archeologie Herijking 2013);
- Bij Uitzondering is het woord 'Grondroerende' toegevoegd aan de activiteit 'werken en werkzaamheden'. Voor het behartigen van de archeologische belangen zijn de grondroerende werkzaamheden van belang. Met deze aanpassing kunnen de voorwaarden worden opgelegd in het kader van een daadwerkelijke verstoring i.p.v. op basis van de totale omvang van het werk;
- Bij Uitzondering is vanwege een nieuw vergunning/certificeringsstelsel de 'opgravingsvergunning' vervangen door 'certificaat';
- Bij Uitzondering is vanwege de Erfgoedwet de tekst 'Artikel 4.5 van de Monumentenwet' vervangen door '5.1 van de Erfgoedwet';
- Bij Advies is 'Dient.. te' vervangen door 'kan', omdat het archeologisch advies een service van de gemeente naar de initiatiefnemer is. Het dwingende karakter door middel van het woord 'dient' past niet bij de geest

van dit artikel.

*Artikel 6 Slotregel:*

- De plannaam van de herziening is opgenomen.

*Bijlage 1: Bouwmogelijkheden binnen de bestemming Wonen-1 voor woningen onder voorwaarden 7 en 8. Raaphorstlaan 19b (stallocatie en boslocatie):*

- Onder a. is het tekstgedeelte 'aanvraag om' verwijderd
- De inhoudsmaat van de woningen is gewijzigd.

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Zoals in de inleiding is aangegeven, richt deze herziening zich op de ontwikkeling van twee woningen aan de Raaphorstlaan. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst aangegaan. Hierin is het verhaal van kosten voor onderzoeken en eventuele planschade geregeld. Er bestaat geen risico dat de gemeente planschade voor haar rekening moet nemen. Het kostenverhaal is met de anterieure overeenkomst anderszins verzekerd. Op basis van bovenstaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor het bestemmingsplan wordt de procedure gevoerd zoals die is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Resultaten vooroverleg*

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Staatsbosbeheer

De reactie van Hoogheemraadschap Rijnland is verwerkt in de waterparagraaf. De overige vooroverlegpartners hebben aangegeven akkoord te zijn met de herziening.

#### *Ambtshalve wijzigingen t.o.v. de concept herziening:*

- De verbeelding is aangepast aan de geldende eigendomssituatie. De woonbestemming van de 'boslocatie' bleek een klein stukje een eigendomsgrens te overschrijden. Dat gedeelte heeft daarom de natuurbestemming gekregen, net als het omliggende gebied.
- In de regels zijn de dubbelbestemmingen Waarde – archeologie 3 en Waarde – archeologie 4 opgenomen. Dit zijn de regels uit het paraplubestemmingsplan Cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed, waarbij ter verduidelijking tekstuele aanpassingen zijn gedaan.

#### *Ontwerp van de herziening ter inzage*

Vanaf 21 juni tot en met 1 augustus 2018 heeft het ontwerp van de herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Raaphorstlaan ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen aan de gemeenteraad. Tijdens deze periode is één zienswijze binnengekomen op het bestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijze is opgenomen in de bij deze toelichting behorende bijlage 2.

#### *Vaststelling*

Voor de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.