

Omzetting bedrijfswoning
Rijksstraatweg 601 Wassenaar
Motivering BOPA

Opdrachtgever

Land van Ons

Contactpersoon

[REDACTED]

Kenmerk

R002_04_L240120

Versie

04

Datum

24 juli 2026

Auteur

[REDACTED]

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Omgevingsplan	6
1.3.1	Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'	7
1.3.2	Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'	8
1.4	Procedure.....	8
1.5	Leeswijzer.....	9
2	Bestaande en toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	14
3.1	Gemeentelijk beleid	14
3.1.1	Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'	14
4	Leefomgevingsaspecten.....	15
4.1	Milieueffectrapportage.....	15
4.1.1	Beoordeling	15
4.1.2	Conclusie	15
4.2	Verkeer en parkeren	16
4.2.1	Beoordeling	16
4.2.2	Conclusie	16
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.3.1	Beoordeling	16
4.3.2	Conclusie	17
4.4	Milieuzonering.....	17
4.4.1	Beoordeling	18
4.4.2	Conclusie	19
4.5	Geluid	19
4.5.1	Beoordeling	20
4.5.2	Conclusie	20
4.6	Bodemkwaliteit	20
4.6.1	Beoordeling	21
4.6.2	Conclusie	21
4.7	Externe veiligheid	21
4.7.1	Beoordeling	22
4.7.2	Conclusie	22

4.8	Water	22
4.8.1	Beoordeling	23
4.8.2	Conclusie	23
4.9	Gebieds- en soortenbescherming.....	23
4.9.1	Beoordeling	24
4.9.2	Conclusie	24
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.10.1	Beoordeling	25
4.10.2	Conclusie	26
5	Participatie en economische uitvoerbaarheid.....	27
5.1	Participatie/Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.1.1	Conclusie	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2.1	Conclusie	28
6	Conclusie	29

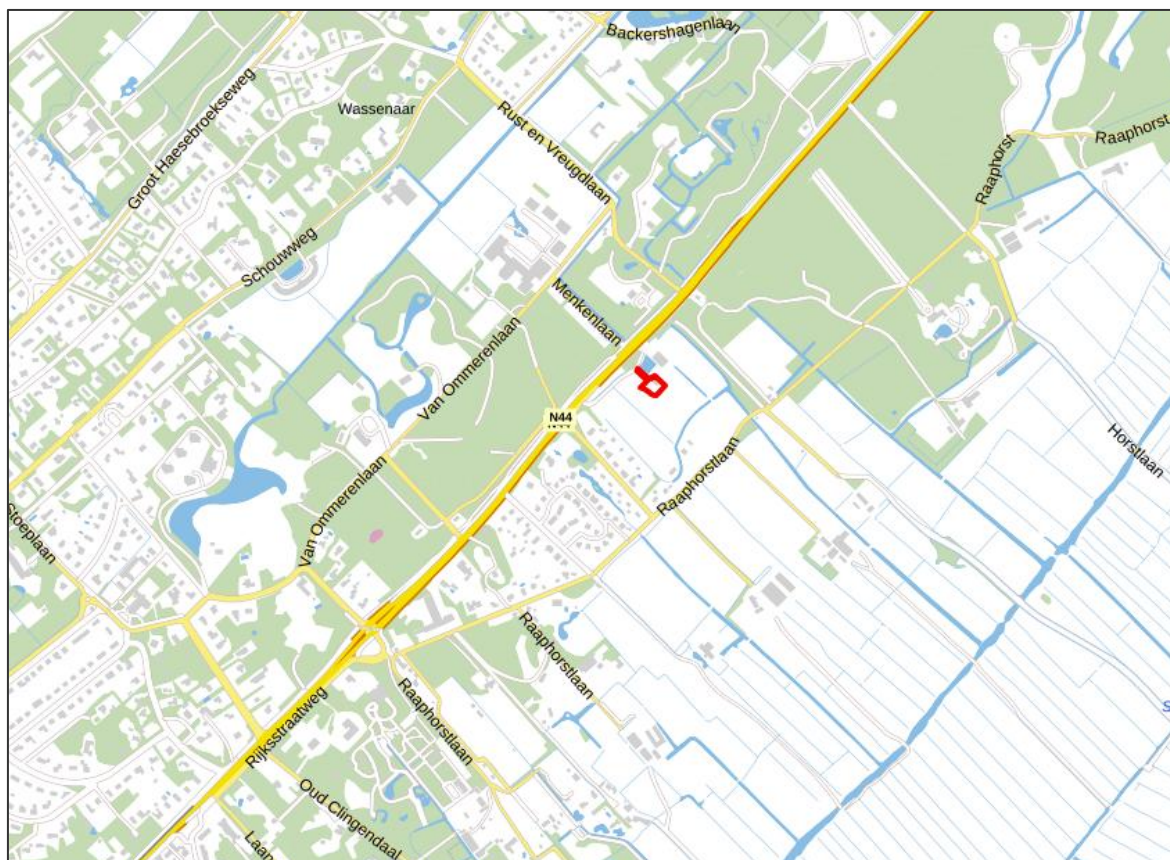
Bijlagen

Bijlage I	Tekeningen en foto's woning Rijksstraatweg 601
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage III	Participatieverslag
Bijlage IV	Uittreksels kadastrale kaart

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze motivering is een aanvraag omgevingsvergunning voor de planologische omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning. Initiatiefnemer voor deze omzetting is burgercoöperatie Land van Ons. De betreffende bedrijfswoning is onderdeel van een (voormalige) kwekerij met een bedrijfsgebouw en bijbehorende landbouw-/kwekerijgronden. Medio 2022 heeft Land van Ons, namens de deelnemers in de coöperatie, de kwekerij en bijbehorende gronden (in totaal circa 6,9 hectare) aangekocht. Hoofddoel is daarbij het herstellen van de biodiversiteit en het landschap op de aangekochte landbouw-/kwekerijgronden, in samenwerking met een pachter. Gezien dit hoofddoel is het voor Land van Ons ongewenst om de bestaande bedrijfswoning in bezit te houden. Om die reden is het plan opgevat om deze bedrijfswoning planologisch om te zetten naar een burgerwoning en vervolgens te verkopen. Deze verkoop heeft voor Land van Ons als voordeel dat hiermee financiële middelen worden gegenereerd voor het gewenste herstel van de biodiversiteit en het landschap op de aangekochte overige gronden.



Figuur 1.1

Topografisch kaart met ligging plangebied (rood omlijnd) in Wassenaar.

Deze motivering ziet daarom enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande woning en omliggende gronden, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Ook het gebruik verandert daarbij niet, in het plangebied is en blijft sprake van bewoning van één woning. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien.

Principebesluit college B&W

Bij het voorgaande is nadrukkelijk van belang dat Land van Ons al voorafgaand aan de aankoop van de kwekerij en bijbehorende gronden met de gemeente Wassenaar in overleg is getreden over haar toekomstplannen. De voorziene planologische omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning was toen al onderdeel van deze plannen. Het genoemde overleg heeft geresulteerd in een brief van het college van burgemeester en wethouders (B&W), die is gedateerd op 13 april 2022 en is ondertekend op 14 april 2022 (zaaknummer: Z/16/004386/297489). In deze brief is inzake de bedrijfswoning het volgende principebesluit opgenomen:

Het college is [...] bereid om planologische medewerking te verlenen aan het bestemmen van de bedrijfswoning als een reguliere burgerwoning.

Eind 2024 is ambtelijk door de gemeente bevestigd dat het principebesluit nog steeds geldt. Deze motivering en de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geven concreet vervolg en uitwerking aan genoemd principebesluit.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de bestaande bedrijfswoning en omliggende gronden aan de Rijksweg 601 in Wassenaar. Het plangebied ligt ten (zuid)oosten van de Rijksweg/N44 en ten zuidoosten van het dorp Wassenaar en heeft een totale omvang van circa 1.706 m². Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als Wassenaar, sectie D, nummers 3246 en 3252. De bijbehorende uittreksels van de kadastrale kaart zijn volledigheidshalve opgenomen in bijlage IV bij deze motivering BOPA. In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in nabije omgeving.

1.3 Omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan gemeente Wassenaar. Het omgevingsplan bestaat op grond van de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet uit een tijdelijk en een nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

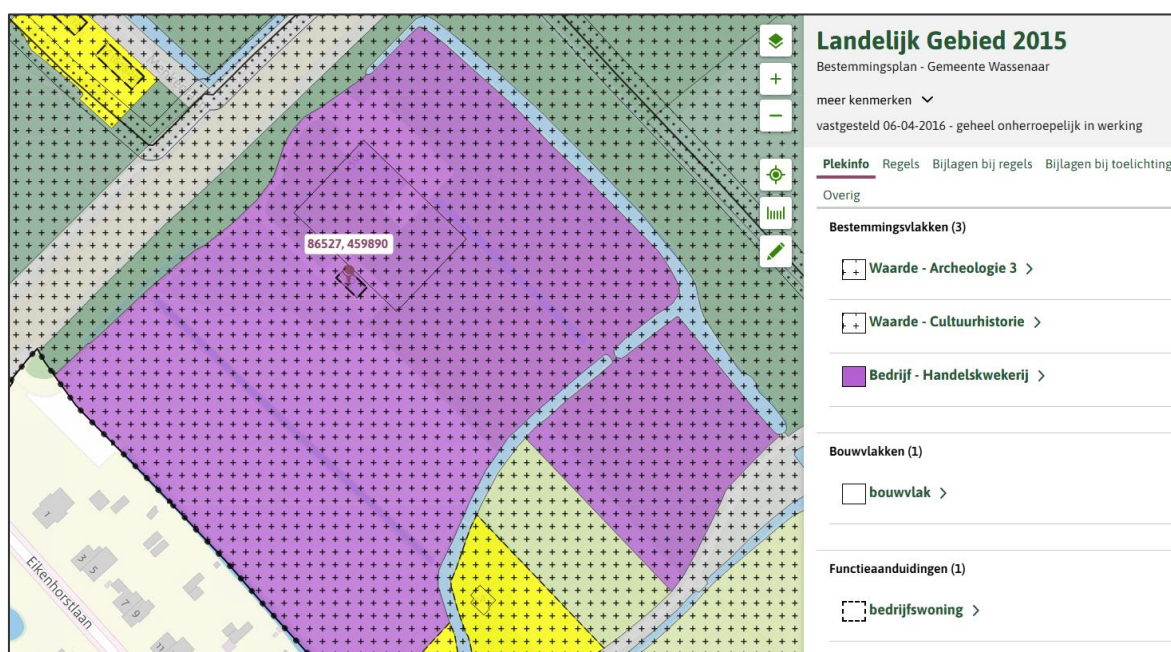
- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen planologische instrumenten, zoals bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen;
- Aangewezen gemeentelijke verordeningen (o.a. voor archeologie/erfgoed, geur en afvoer regen- en grondwater);
- Rijksregels over activiteiten.

Het nieuwe deel van het omgevingsplan gemeente Wassenaar is vooralsnog niet nader ingevuld. Tot het nieuwe deel (al dan niet deels) nader ingevuld is (de overgangsfase duurt tot eind 2031), kunnen de voorgaande planologische instrumenten en dan met name het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' als belangrijkste planologisch toetsingskader worden beschouwd.

Daarnaast geldt specifiek voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie aanvullend nog het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015'

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf - Handelskwekerij'. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning een bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied nog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (zie verder paragraaf 1.3.2) en 'Waarde - Cultuurhistorie'.



Figuur 1.3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' met paarse marker in bouwvlak bestaande bedrijfswoning (zwart omlijnd).

Bedrijf - Handelskwekerij

Deze gronden zijn bestemd voor een handelskwekerij met de daarbij behorende bouwwerken, wegen, parkeervoorzieningen, erven, tuinen, (toegangs)paden, watergangen en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan ter plaatse van een aangewezen bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit bouwvlak mag geheel zijn bebouwd.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Hiertoe bevat deze dubbelbestemming hoofdzakelijk regels voor bouwen en het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Aangezien hiervan in dit geval geen sprake is, behoeft deze dubbelbestemming geen nadere toetsing.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'

In aanvulling op het voorgaande geldt op grond van dit paraplubestemmingsplan ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'.

Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. In hoofdzaak geldt op basis van deze dubbelbestemming een onderzoeks- en vergunningplicht voor bodemingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld. Aangezien hiervan in dit geval geen sprake is, behoeft deze dubbelbestemming geen nadere toetsing.

Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden. De reden voor het opnemen van deze dubbelbestemming is de aanwijzing van de bestaande woning als cultuurhistorisch waardevol pand. Het aspect cultuurhistorie komt in relatie tot deze dubbelbestemming verder aan bod in paragraaf 4.10.

1.4 Procedure

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' (en daarmee het omgevingsplan gemeente Wassenaar) bevat geen binnenplanse mogelijkheden om de voorziene planologische omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk te maken. Om die reden wordt voor deze planologische functiewijziging een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd op grond van Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), artikel 8.0a, lid 2. Hiervoor geldt dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit document, de motivering BOPA, voorziet in de hiertoe benodigde onderbouwing en maakt onderdeel uit van de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante (ruimtelijk) beleidskader op gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieu- en omgevingsaspecten c.q. leefomgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planologische functiewijziging. Hoofdstuk 6 geeft beknopt de conclusie van deze motivering weer.

2 Bestaande en toekomstige situatie

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. In de figuren 2.1 en 2.2 is de huidige en toekomstige situatie in het plangebied weergegeven. Daarnaast zijn tekeningen en foto's van de woning opgenomen in bijlage I bij deze motivering BOPA.



Figuur 2.1

Luchtfoto bestaande en toekomstige situatie plangebied (rood omlijnd).

Aanleiding en initiatiefnemer

Initiatiefnemer voor de voorziene planologische functiewijziging omzetting is burgercoöperatie Land van Ons. De betreffende bedrijfswoning is onderdeel van een (voormalige) kwekerij met een bedrijfsgebouw en bijbehorende landbouw-/kwekerijgronden. Medio 2022 heeft Land van Ons, namens de deelnemers in de coöperatie, de kwekerij en bijbehorende gronden (in totaal circa 6,9 hectare) aangekocht. Hoofddoel is daarbij het herstellen van de biodiversiteit en het landschap op

de aangekochte landbouw-/kwekerijgronden, in samenwerking met een pachter. Gezien dit hoofddoel is het voor Land van Ons ongewenst om de bestaande bedrijfswoning in bezit te houden. Om die reden is het plan opgevat om deze bedrijfswoning planologisch om te zetten naar een burgerwoning en vervolgens te verkopen. Deze verkoop heeft voor Land van Ons als voordeel dat hiermee financiële middelen worden gegenereerd voor het gewenste herstel van de biodiversiteit en het landschap op de aangekochte overige gronden.

Omgeving

Het perceel van Land van Ons, met daarbinnen het plangebied, wordt grofweg omringd door de volgende gebieden:

- Aan de overzijde van de Rijksweg/N44, ten westen van het plangebied, ligt landgoed Rust en Vreugd. Aan de zijde van het plangebied is hier vooral bos aanwezig;
- Aan de noordzijde ligt landgoed De Horsten. Aan de zijde van het plangebied is hier vooral bos aanwezig;
- Aan de oostzijde ligt, achter de Raaphorstlaan, een open weidegebied met hoofdzakelijk een agrarische functie;
- Aan de zuidzijde ligt de villawijk Eikendael.



Figuur 2.2

Luchtfoto bestaande en toekomstige situatie plangebied vanuit vogelperspectief.

Plangebied

Het plangebied ligt centraal binnen het totale perceel van Land van Ons, een (voormalige) kwekerij met een bedrijfsgebouw en bijbehorende landbouw/kwekerijgronden. Daarbij liggen de landbouwgronden hoofdzakelijk aan de zuidzijde van het plangebied en het bedrijfsgebouw (Rijksstraatweg 599) en de kwekerijgronden aan de noordzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied met een oprit van circa 40 meter ontsloten richting een ventweg van de Rijksstraatweg/N44.

In het plangebied staat de bestaande bedrijfswoning Rijksstraatweg 601, met een rechthoekige voetprint van circa 113 m² (7,5 bij 15 meter). Deze woning heeft twee bouwlagen en aan de zijde van de Rijksstraatweg is deels een derde bouwlaag aanwezig. De woning heeft enkel platte daken. Rondom de woning is het plangebied in gebruik als tuin.

Zoals aangegeven, is enkel een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning voorzien, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Wel zijn de kadastrale grenzen aangepast op het plangebied, waarmee de woning, de tuin, de oprit/ontsluiting en de gronden aan de zuidzijde die al bij de woning in gebruik zijn nu binnen twee kadastrale percelen liggen. Het plangebied waar deze motivering op ziet, is hierop afgestemd en heeft een totale omvang van circa 1.706 m². Los van deze kadastrale aanpassing zijn in het plangebied geen veranderingen c.q. sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden voorzien.

Context: perceel Land van Ons

Met uitzondering van het plangebied is het perceel van Land van Ons inmiddels in gebruik genomen door tuinderij WIJdehorst. Dit is een regeneratieve tuinderij waar op een duurzame manier, gifvrij en seizoensgebonden voedsel (ook kruiden en eetbare bloemen) wordt geteeld. Op basis van het door Land van Ons beoogde groenblauwe raamwerk en het agrarisch gebruik door WIJdehorst is een gezamenlijke impressie van de toekomstige inrichting het perceel geformuleerd. Deze is hierna kort in tekst weergegeven, maar staat nadrukkelijk los van de planologische functiewijziging en het bijbehorende plangebied waar deze motivering op ziet.

Geheel passend in de traditie van bollenvelden en tuinderijen keert er een rijkgeschakeerd en kleurrijk grondgebruik terug met de komst van de tuinderij. De percelen kennen net als in het verleden een diverse inrichting en uitstraling:

- *De gronden in de nabijheid van het erf kleinschaliger en intensiever in gebruik: de tuinderij. Hier ontstaat een fijn netwerk van paden, gewassen en hagen. De meest intensieve teelten waar tevens het meeste beheer voor nodig is. Gesitueerd in de nabijheid van de loods en aanverwante wandelkappen;*
- *Op de overgang met De Horsten vormt een middelhoge en transparante voedselzoom een ruimtelijke overgang op de harde rand van het perceel, zonder de kroonlaag van de voormalige Duivenvoordse laan aan het zicht te onttrekken. De voedselzoom is het decor van de theetuin. Mensen kunnen hier op gezette momenten zelf noten, bessen en fruit oogsten;*

- *Achterop het perceel komt een nieuwe entree aan de Raaphorstlaan. Een overdag toegankelijke pluktuin met speelmogelijkheid vormt een aantrekkelijke rustplek voor gebruikers van deze veelgebruikte recreatieve route. Vanuit de pluktuin is het gemakkelijk doorlopen naar de theetuin;*
- *De oude geestgronden kennen een meer open en grootschalig agrarisch gebruik. Hier zal volop worden geëxperimenteerd met bloemrijke akkers, groenbemesters, akkerranden, strokenteelt en agroforestry systemen. Bijvoorbeeld in combinatie met akkerbouw/ groenteteelt en bomen/struiken zoals fruit- en notenbomen, bessenstruiken en kweekgoed. Deze gewassen zijn meer extensief van aard en zullen doorgaans perceelsgewijs in rijen of stroken worden geplant of gezaaid.*

3 Beleidskader

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Daar komt bij dat het plangebied qua omvang zeer beperkt is en dat het gebruik als bedrijfswoning niet noemenswaardig verschilt van het gebruik als burgerwoning. Gelet op het voorgaande zijn de belangen van het Rijk en de provincie Zuid-Holland c.q. het Rijksbeleid en provinciaal beleid daarom niet in het geding geacht. Wel is de planologische functiewijziging getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

In deze structuurvisie is op hoofdlijnen een integrale ruimtelijke visie geschetst voor Wassenaar in 2025. Deze visie is onder andere uitgewerkt in een visiekaart, waaruit valt op te maken dat het plangebied in een overgangszone tussen de landschapstypen horsten en weides ligt, waarbij een centraal uitgangspunt van de structuurvisie is dat aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden in deze landschappen worden behouden voor toekomstige generaties. Daarnaast volgt uit de visiekaart dat voor de nabijgelegen Rijksstraatweg/N44 wordt ingezet op een lobbytraject voor ondertunneling van deze weg, zodat ruimte ontstaat om bovengronds een nieuw park te creëren met wandel- en fietspaden. Voor het plangebied leidt dit tot het uitgangspunt dat hier geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die de gewenste ondertunneling belemmeren.

Toetsing

Allereerst is van belang dat de structuurvisie en in het bijzonder ook de beschreven visiekaart uitgaan van een hoger schaalniveau dan het plangebied. Wel is op basis van de gebiedsgerichte ambities voor het buitengebied, waarvan het plangebied onderdeel is, specifiek voor wonen de volgende ambitie uit de structuurvisie relevant: *Geen extra woningbouw in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten*. De in het plangebied voorziene planologische functiewijziging van de bestaande woning naar een burgerwoning is hiermee nadrukkelijk in lijn. Gelet op het voorgaande is de planologische functiewijziging in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4 Leefomgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Omgevingsbesluit omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (kolom 2) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (kolom 3) is, zie hiervoor bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (activiteit J11).

4.1.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Gelet hierop is geen sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om die reden is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde geacht.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieugevolgen niet aan de orde en is geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Beoordeling

Omdat het gebruik als bedrijfswoning niet noemenswaardig verschilt van het gebruik als burgerwoning zijn relevante gevolgen voor de parkeer- en verkeerssituatie in en rondom het plangebied op voorhand niet aan de orde geacht. Specifiek voor verkeer geldt daarbij dat na de planologische functiewijziging maximaal één persoon extra doordeweeks heen en weer rijdt naar zijn of haar werk (zonder nog rekening te houden met bijvoorbeeld gebruik van de fiets, parttime werken en/of thuiswerken). Worst case is daarmee een maximale toename van 2 verkeersbewegingen per dag te verwachten als gevolg van de planologische functiewijziging waar deze motivering op ziet. Deze toename is in absolute zin dusdanig beperkt dat als gevolg hiervan op voorhand geen planologisch relevante verkeerseffecten aan de orde zijn geacht.

4.2.2 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.3 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.53 van het Bkl is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. De NIBM criteria kunnen gebruikt worden om te bepalen of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In het Bkl is daarbij specifiek in artikel 5.53, lid 3 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.1 Beoordeling

Omdat het gebruik als bedrijfswoning niet noemenswaardig verschilt van het gebruik als burgerwoning is een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet aan de orde geacht. Op grond hiervan valt een negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse op voorhand niet te verwachten.

Heersende luchtkwaliteit

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt hierna nog wel kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via het dichtst bij het plangebied gelegen rekenpunt op de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (ten noorden van het plangebied langs de Rijksweg/N44) zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van 18,9 µg/m³ in 2023 naar 17,4 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van 15,4 µg/m³ in 2023 naar 14,3 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van 7,5 µg/m³ in 2023 naar 6,8 µg/m³ in 2030.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Gezien het voorgaande wordt in het plangebied ruimschoots aan deze grenswaarden voldaan.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfspand aan de Rijksweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.4 Milieuzonering

Met milieuzonering op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: hoofdzakelijk geluid en geur. De genoemde publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.1

Richtafstanden uit VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Gewasbescherming

Naast geluid en geur kan in het kader van milieuzonering ook gewasbescherming aan de orde zijn. In de rechtspraak wordt een afstand gehanteerd van 50 meter tussen gevoelige functies, zoals woningen, en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Deze (richt)afstand is gebaseerd op reguliere teelt van gewassen.

4.4.1 Beoordeling

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied', vanwege de ligging nabij hoofdinfrastructuur (de Rijksweg/N44). De bestaande bedrijfswoning betreft al een hindergevoelige functie in relatie tot andere omliggende bedrijfsactiviteiten dan de (voormalige) kwekerij. In het kader van de voorziene planologische functiewijziging zijn daarom enkel de bedrijfsactiviteiten van tuinderij WIJdehorst in relatie tot het toekomstige gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning beoordeeld.

De bedrijfsactiviteiten van tuinderij WIJdehorst kunnen op basis van de VNG-publicatie worden getypeerd als een combinatie tussen 'akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' en 'tuintbouw (bedrijfsgebouwen)'. Deze activiteiten worden tot milieucategorie 2 gerekend, wat vanwege de ligging in gemengd gebied inhoudt dat een richtafstand van 10 meter ten opzichte van bedrijfsgebouwen aan de orde is. Daarbij wordt de richtafstand in dit geval gemeten tussen de vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden van de burgerwoning en het ten noorden hiervan gelegen bedrijfsgebouw van tuinderij WIJdehorst, deze afstand bedraagt circa 30 meter. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor de bedrijfsactiviteiten van tuinderij WIJdehorst (ruimschoots) kan worden voldaan aan de richtafstand.

Met het oog op de toekomst zijn daarbij in relatie tot tuinderij WIJdehorst nog de volgende zaken van belang:

- Alle gronden binnen de tuinderij zijn en blijven eigendom van Land van Ons en worden gepacht door WIJdehorst. Op deze wijze heeft en houdt Land van Ons via de pachtovereenkomst grip op de bedrijfsactiviteiten van WIJdehorst. Uitgangspunt voor de daarin gemaakte en te maken afspraken is dat direct rondom het plangebied, in een straal van

circa 30 meter rond de woning, alleen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die de (grotendeels) handmatige teelt en oogst van gewassen betreffen. Bedrijfsactiviteiten waarbij enige hinder kan ontstaan, bijvoorbeeld omdat er meer mensen aanwezig zijn of inzet van machines/installaties, zijn daarbij alleen op grotere afstand (vanaf circa 30 meter) mogelijk. Uitgangspunt is wel dat bedrijfsactiviteiten met een hogere milieucategorie dan 2 niet aan de orde zijn.

- In aanvulling op het voorgaande geldt dat Land van Ons als burgercoöperatie en gezien haar hoofddoel voor de lange termijn eigenaar wil blijven van de tuinderijgronden. Dit betekent dat nadrukkelijk niet te verwachten valt dat Land van Ons in de toekomst als verpachter meer ruimte voor bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie wil bieden of dat Land van Ons in de toekomst hier toch een maximale invulling van de bestemming 'Bedrijf - Handelskwekerij' wil (laten) verwezenlijken.
- Voor de bedrijfsactiviteiten van tuinderij WIJdehorst is een wijziging van het omgevingsplan voorzien, waarin de planologische 'milieuruimte' wordt afgestemd op wat hiervoor al is aangegeven.
- Tot slot geldt dan nog dat Land van Ons als initiatiefnemer van de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning nadrukkelijk geen belang heeft om voor de burgerwoning en tuinderij WIJdehorst een situatie te creëren waarbij respectievelijk hinder of een belemmering van de bedrijfsvoering kan ontstaan.

Gelet op het voorgaande vormen de eigendomssituatie c.q. pachtovereenkomst, de organisatievorm en het hoofddoel van Land van Ons, de voorziene wijziging van het omgevingsplan en het gedeelde belang van Land van Ons bij zowel de woning als tuinderij een zodanige waarborg dat het aspect milieuzonering voor de planologische functiewijziging in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt geacht.

Gewasbescherming

In aanvulling op het voorgaande is specifiek ten aanzien van gewasbescherming nog van belang dat WIJdehorst voor de teelt van gewassen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

4.4.2 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijkstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.5 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en

anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

De geluidgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5.1 Beoordeling

De bestaande bedrijfswoning is al een geluidgevoelig gebouw, de voorziene planologische functiewijziging maakt daarmee dan ook geen nieuw geluidgevoelig gebouw mogelijk waarvoor de Omgevingswet en het Bkl van toepassing zijn. Om die reden is het uitvoeren van een geluidonderzoek niet nodig geacht.

4.5.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.6 Bodemkwaliteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel. Ter bescherming van de

gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl.

4.6.1 Beoordeling

Met de voorziene planologische functiewijziging is geen sprake van een wijziging naar een functie die grotere of andere bodemrisico's met zich meebrengt. De gronden in het plangebied worden in de huidige situatie immers ook al gebruikt voor de functie wonen en dit verandert niet.

Desalniettemin is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage II onderdeel is van deze motivering. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *De gestelde hypothese dat er maximaal lichte verhogingen worden verwacht op basis van de voorgaande onderzoeken, is bevestigd. De baksteenhoudende bovengrond bij boring 02 is beoordeeld als klasse Matig verontreinigd als gevolg van som chloordaan (OCB). De overige grond wordt beoordeeld als Landbouw/natuur. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de signaleringsparameters gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit ($>25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigde grond).*
- *Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.*
- *Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit ($>25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigde grond). De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.*

4.6.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.7 Externe veiligheid

Voor planologische besluiten is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Met ingang van de Omgevingswet bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de normen en richtlijnen ten aanzien van inrichtingen en transportroutes met gevaarlijke stoffen. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die worden beoordeeld als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

4.7.1 Beoordeling

De voorziene planologische functiewijziging heeft geen invloed op de veiligheid in de omgeving van het plangebied. Wel volgt uit de Atlas Leefomgeving dat in de omgeving van het plangebied een risicobron in de vorm van een route voor het vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg/N44 aanwezig is. Omdat de planologische functiewijziging een reeds bestaande bedrijfswoning betreft, is een verandering van het groepsrisico voor deze risicobron echter niet aan de orde (in het plangebied is en blijft één woning aanwezig). Met andere woorden: de planologische functiewijziging leidt niet tot een toename van het groepsrisico c.q. een situatie waarin meer mensen in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

4.7.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.8 Water

Op grond van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, zie ook paragraaf 5.1.3 'Beschermen van de waterbelangen' (Bkl). Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet. Het wateradvies c.q. de weging van het waterbelang is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit.

4.8.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Gelet hierop zijn waterbelangen op voorhand niet in het geding geacht.

4.8.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.9 Gebieds- en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen onder afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van dit besluit is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland. Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Omgevingswet, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. In de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (bal) zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- § 11.2.2 Bal: omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (Vrl)
- § 11.2.3 Bal: omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn Hrl)
- § 11.2.4 Bal: omgevingsvergunning andere soorten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde

soorten. Tevens kent de Omgevingswet een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Gelet hierop zijn gebieds- en soortenbescherming op voorhand niet in het geding geacht.

Omdat het gebruik als bedrijfswoning daarnaast niet noemenswaardig verschilt van het gebruik als burgerwoning is een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet aan de orde geacht. Op grond hiervan valt ook specifiek ten aanzien van stikstofdepositie (als onderdeel van het aspect gebiedsbescherming) op voorhand geen negatief effect te verwachten. Om die reden is het uitvoeren van een stikstofberekening niet nodig geacht.

4.9.2 Conclusie

De aspecten gebieds- en soortenbescherming vormen geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Op basis lid 2 van het artikel 5.130 (Bkl) moeten er naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een omgevingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Op grond hiervan is aantasting van (eventueel) aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden op voorhand niet te verwachten.

Volledigheidshalve is nog wel vermeldenswaardig dat de bestaande, in 1962 gebouwde, bedrijfswoning als cultuurhistorisch waardevol pand is aangewezen in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie' (zie ook paragraaf 1.3). Voor deze aanwijzing middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak' zijn onder andere de volgende redenen gegeven:

- Het pand vertegenwoordigt een architectonische waarde als (relatief zeldzaam) voorbeeld van een kwekerswoning in modernistische stijl;
- Vanwege de gaaf bewaarde hoofdvorm en redelijk gaaf bewaarde gevelindeling en detaillering van het pand (ondanks een verbouwing in 1997, waarbij de kopse gevels werden gewijzigd en de interne indeling sterk werd gewijzigd);
- Vanwege de zeldzaamheid van het pand als enige behouden kwekerswoning aan de oostzijde van de Rijksstraatweg.

Uit de specifieke gebruiksregels bij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak' volgt vervolgens dat ook voor de planologische functiewijziging waar deze motivering op ziet voldaan moet worden aan de volgende bepalingen:

- *Tot gebruik strijdig met deze bestemming in ieder geval wordt gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast;*
- *Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden.*

Over het voorgaande wordt door de gemeente Wassenaar advies ingewonnen bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW). Hierna is onderbouwd hoe aan de genoemde bepalingen voldaan wordt:

- Deze motivering ziet enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Het pand is beschermd als kwekerswoning en blijft ook na de planologische functiewijziging als woning in gebruik. Op dit punt wordt daarom een aantasting van cultuurhistorische waarden niet aan de orde geacht.
- In aanvulling op wat hiervoor is aangegeven geldt dat, ongeacht de planologische functiewijziging, de karakteristieke verschijningsvorm van de kwekerijwoning behouden blijft. Sloop- en/of bouwwerkzaamheden zijn nadrukkelijk niet voorzien, waarmee fysieke of visuele aantasting van de kwekerijwoning op voorhand is uit te sluiten. Gezien de hiervoor genoemde redenen voor de aanwijzing van de kwekerijwoning als cultuurhistorisch waardevol pand betreffen de aanwezige cultuurhistorische waarden uitsluitend het pand. Dit volgt ook uit het feit dat de dubbelbestemming enkel ter plaatse van het pand geldt. Om die reden worden een ensemblewaarde en eventuele aantasting hiervan op voorhand niet aan de orde geacht. Gelet op de voorgaande motivering/belangenafweging wordt de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning in relatie tot de aanwezige cultuurhistorische waarden verantwoord geacht.

4.10.2 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning.

5 Participatie en economische uitvoerbaarheid

5.1 Participatie/Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling zijn aanvraagvereisten over participatie opgenomen. Deze aanvraagvereisten gelden voor alle omgevingsvergunningen, waaronder die voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering echter enkel op een planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning, waarbij de feitelijke situatie wordt gehandhaafd. Ook het gebruik verandert daarbij niet, in het plangebied is en blijft sprake van bewoning van één woning. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien.

In aanvulling op het voorgaande is nog vermeldenswaardig dat de aankoop van de kwekerij en bijbehorende gronden door Land van Ons mede is mogelijk gemaakt door donaties van (direct) omwonenden. Hieruit kan worden afgeleid dat voor de toekomstplannen van Land van Ons draagvlak bij de betreffende (direct) omwonenden aanwezig is. Aangezien de voorziene planologische omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning altijd al onderdeel van deze plannen is, kan gesteld worden dat ook specifiek hiervoor draagvlak bij omwonenden is.

Ondanks de naar verwachting zeer beperkte impact voor de omgeving/omwonenden, is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning waar deze motivering op ziet een participatieverslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage III onderdeel van deze motivering en wijst uit dat er in de omgeving/bij omwonenden geen bezwaren zijn tegen de voorziene planologische functiewijziging.

5.1.1 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, dan moeten deze kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. De voorziene planologische functiewijziging betreft een privaat initiatief op gronden die in privaat eigendom zijn. De kosten verband houdende met de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning zijn daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. De planologische functiewijziging is daarbij op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit niet aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning is daarmee niet noodzakelijk.

De Omgevingswet bevat daarnaast een speciale bevoegdheid om nadeelcompensatie die een bestuursorgaan heeft moeten betalen aan een benadeelde, publiekrechtelijk te verhalen op de initiatiefnemer die baat heeft bij de ontwikkeling waardoor de schade is ontstaan. Afdeling 15.1 van de Omgevingswet biedt de grondslag voor de vergoeding van nadeelcompensatie. Deze vergoeding wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan diegene die waardevermindering van onroerend goed ondervindt als gevolg van het besluit om van het omgevingsplan af te wijken. Artikel 13.3c van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om hierover met een initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten. Hiermee is het risico op nadeelcompensatie voor de gemeente af te dekken.

5.2.1 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning financieel uitvoerbaar geacht.

6 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is de voorziene planologische functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 601 in Wassenaar naar een burgerwoning getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze beoordeling zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid en daarom wordt deze planologische functiewijziging in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geacht.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage I

Tekeningen en foto's woning Rijksstraatweg 601

Bijlage II

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage III
Participatieverslag

Bijlage IV

Uittreksels kadastrale kaart