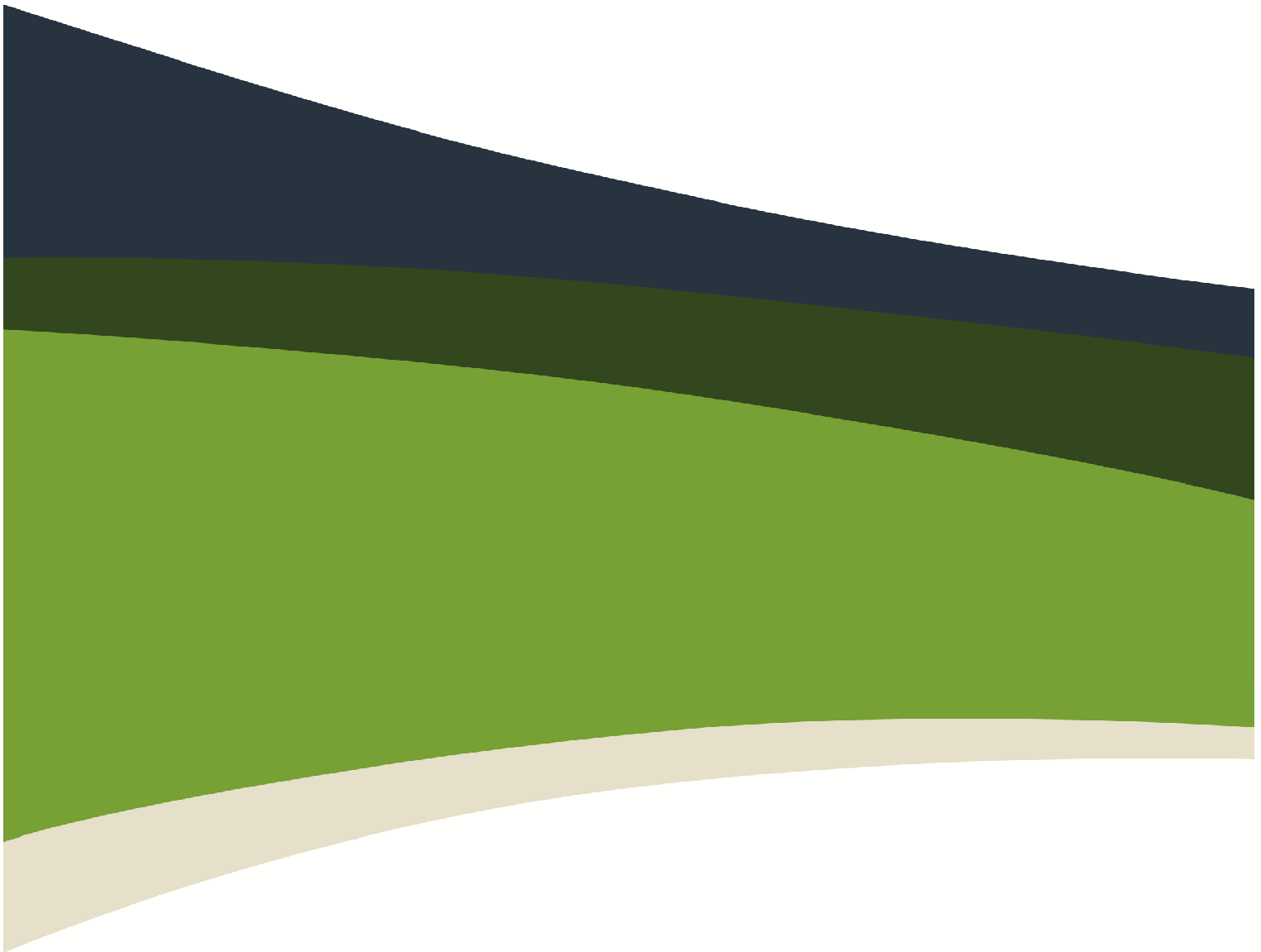


Startdocument Laan van Pluymestein 11 Het Kerkehout 64



Inhoud

1	INLEIDING	3
2	AANLEIDING	5
3	HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	5
4	PROCEDURE, COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	8
4.1	<i>PROCEDURE</i>	8
4.2	<i>COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE</i>	9

1 Inleiding

In 2019 heeft het college een principeverzoek ontvangen van de initiatiefnemer om de gronden aan de Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 te herstructureren. Het college heeft op 22 oktober 2019 besloten om mee te werken met dit plan en deze voor te leggen aan de raadscommissie. Deze aanvraag is op 4 november 2019 besproken in de raadscommissie. Op 2 februari 2021 is het principebesluit verzonden aan de initiatiefnemer. Op basis van dit besluit is de initiatiefnemer samen met een ontwikkelaar met de planvorming gestart.

Aan de Laan van Pluymestein 11 worden de aanwezige kassen gesloopt. In ruil daarvoor mag één woning worden gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten van het veehouderijbedrijf aan Het Kerkehout 64 zijn beëindigd en daarom worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. In ruil daarvoor mag de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning worden en wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van één extra woning. De gronden die behoorden bij het voormalige veehouderijbedrijf worden bij een agrarisch bedrijf in de nabijheid van de locatie duurzaam in beheer gebracht.

Voor deze ontwikkeling moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Volgens de procesbeschrijving bestemmingsplan gemeente Wassenaar vangt een bestemmingsplanproces aan met de vaststelling van een startdocument door de gemeenteraad. In dit startdocument gaan wij in op de gewenste ontwikkeling, de kaders en de te volgen procedure. Dit startdocument is gezien de geringe omvang van de ontwikkeling beperkt in omvang. Samen met de nota van uitgangspunten vormt dit document de kaders waaraan het bestemmingsplan moet voldoen.

Doel startdocument

De gemeenteraad van Wassenaar heeft in 2013 de procesbeschrijving bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van deze procesbeschrijving, vangt een bestemmingsplanprocedure aan met de vaststelling van een startdocument. De raad stelt het bestemmingsplan vast en stelt daarmee vanuit dit primaat ook het startdocument vast.

Bij vaststelling van het startdocument geeft de raad opdracht aan het college voor het opstellen en de voorbereiding van een bestemmingsplan, neemt een beslissing op de voorstellen voor o.a. een communicatieplan, een voorbereidingsbesluit, de MER-procedure, en stelt de wijze van kostenverhaal vast. De raad bepaalt hoe het startdocument wordt behandeld. Het is mogelijk om het initiatief te nemen en om bijvoorbeeld nieuwe cq aanvullende kaderstellende notities te vragen en op te laten nemen. Het startdocument wordt altijd door de raad vastgesteld. De raad heeft daarmee de regie over de uiteindelijk te bepalen keuzes. Een vastgesteld startdocument is kaderstellend.

De inhoud van dit startdocument zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces. Dit startdocument geeft, naast de wettelijke vereisten die gelden, de richting voor de herontwikkeling van de locatie.

Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden / belanghebbenden.

Met het vaststellen van het startdocument geeft de gemeenteraad het startschot voor het opstellen van het bestemmingsplan. Ook wordt hiermee initiatiefnemers de ruimte gegeven om te komen tot een uiteindelijke plan.

Omgevingswet

Op het moment van schrijven van dit startdocument is de Omgevingswet wederom uitgesteld. Dit startdocument is opgebouwd op basis van het huidige wettelijke kader, daarom wordt er in het

startdocument gesproken over bestemmingsplan. Het is de verwachting dat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het kan zijn dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd. In dat geval zal een wijziging van het tijdelijke Omgevingsplan moeten worden opgesteld.

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de aanleiding van het project nader toegelicht. De huidige situatie omschreven wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op participatie met de omgeving en de bestemmingsplanprocedure met de indicatieve planning.

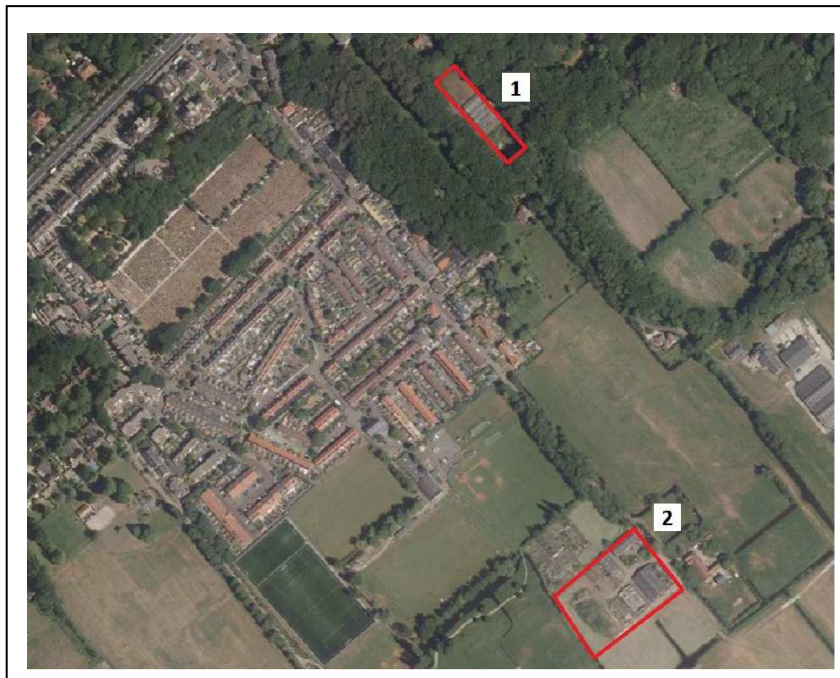


Fig 1.1: ligging plangebied (bron: Buro SRO)
1: Laan van Pluymestein 11; 2: Het Kerkehout 64.

2 Aanleiding

De eigenaar heeft in april 2019 een verzoek om vooroverleg ingediend voor het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing aan de Laan van Pluymestein 11 (kassen) en Het Kerkehout 64 (loodsen). In ruil daarvoor mag de bedrijfswoning omgezet worden naar een burgerwoning en worden twee nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64.

Op 4 november 2019 heeft de raadscommissie Ruimte en Economie uitgesproken in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan waarbij sprake is van de bouw van 2 woningen, waarbij één woning zal worden gerealiseerd aan de Laan van Pluymestein 11 en één woning aan het Kerkehout 64. In het nog op te stellen bestemmingsplan zullen onder meer aandachtspunten zijn welke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en de gemeentelijke visie op het gebied. Aan de commissie is tevens aangegeven dat de woningen een inhoud van 650 m³ zullen hebben, waarbij ten aanzien van de woning aan het Kerkehout 64 iets meer kan worden toegestaan. De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 1.000 m³.

3 Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

De locatie Laan van Pluymestein 11

De locatie betreft een voormalig hoveniersbedrijf met een vervallen kassencomplex van circa 900m². De bedrijfsactiviteiten zijn reeds lang geleden beëindigd.



Fig. 2.1.: uitsnede kadastrale kaart Laan van Pluymestein 11



Fig. 2.2.: luchtfoto Laan van Pluymestein 11

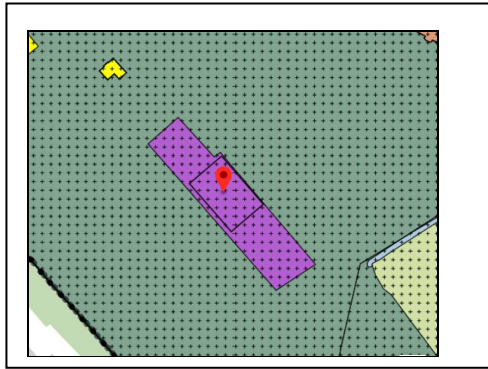


Fig 2.3. : uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

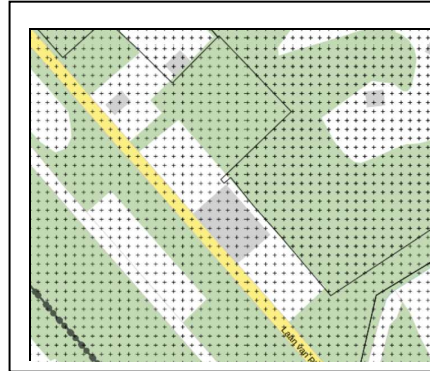


Fig.2.4. : Uitsnede verbeelding paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie

De locatie Het Kerkehout 64

Aan Het Kerkehout 64 ligt in de huidige situatie een agrarische bedrijfscentrum van een veehouderij. De voormalige bedrijfswoning is een rijksmonument. Op het perceel is een aantal bedrijfsgebouwen, stallen en dergelijke aanwezig. De bebouwing heeft een oppervlakte van 1.650 m².

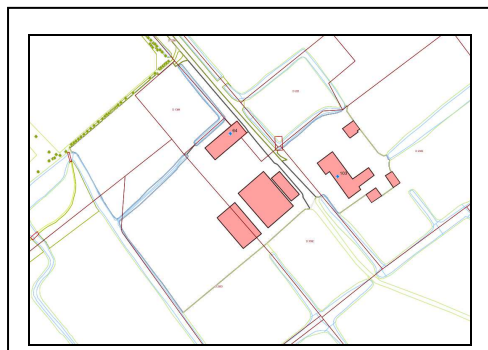


Fig 2.5: Uitsnede GBKN Het Kerkehout 64



Fig 2.6: luchtfoto

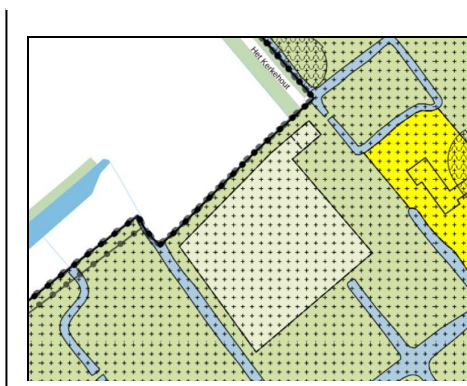


Fig 2.7: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

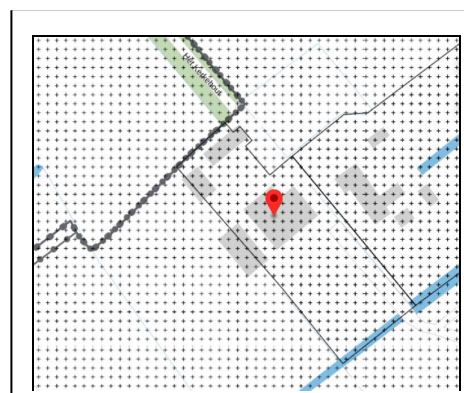


Fig 2.8: uitsnede verbeelding paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie

Vorbereidingsbescherming

Er bestaat geen aanleiding om te verwachten dat één der partijen alsnog gebruik maakt van de planologische ruimte uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 voor de bouw van de agrarische bedrijfsgebouwen vóórdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Derhalve ontbreekt de noodzaak voor het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Bestemmingsplan(nen)

Ter plaatse van de locatie Laan van Pluymestein 11 gelden het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2015" dat op 6 april 2016 is vastgesteld en het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden, objecten en archeologie". Het perceel is daarin bestemd als 'Bedrijf - Hoveniersbedrijf', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Ter plaatse van de locatie Het Kerkehout 64 gelden eveneens het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2015" dat op 6 april 2016 is vastgesteld en het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden, objecten en archeologie". Het perceel is daarin bestemd als 'Agrarisch - bedrijfscentrum, met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'.

'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen geen werkzaamheden worden verricht, zonder toestemming van het bevoegd gezag. (bestemmingsplanregels; Artikel 3 Waarde-Archeologie 2).

'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak'

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

Het paraplubestemmingsplan heeft het agrarisch bouwperceel en de voormalige bedrijfswoning aanvullend beschermd door middel van een specifieke aanduiding en daaraan gekoppelde vergunningplicht.

Vigerende beleidskaders

Aangetoond moet worden dat het plan voldoet aan de geldende beleidsregels van rijk, provincie en gemeente. In de nota van uitgangspunten in de bijlage bij dit startdocument wordt nader ingegaan op deze aspecten.

Aard van het plan en bestemmingen

Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, die past binnen het kader van de gemeentelijke structuurvisie. Het bestemmingsplan neemt de bestaande structuur van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 en het paraplubestemmingsplan over.

De toe te passen bestemmingen zijn:

1. Wonen-1
2. Waarde - Archeologie 3
3. Waarde - Cultuurhistorie

4. Waarde – Cultuurhistorie – karakteristieke of beeldbepalende zaak

Kostenverhaal

Voor deze ontwikkeling is kostenverhaal wettelijk verplicht. In beginsel is kostenverhaal via een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd via een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal is in ieder geval verzekerd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het risico op planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Ook deze afspraken moeten zijn vastgelegd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4 Procedure, communicatie en participatie

4.1 Procedure

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: een toelichting, regels en een verbeelding.

In de *toelichting* zijn de kenmerken van het plangebied beschreven en wordt duidelijk gemaakt wat de bedoelingen zijn met het gebied. In de toelichting wordt een onderbouwing gegeven waarom de bedoelingen met het gebied ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

In de *regels* staat omschreven wat de bestemmingen van de gronden inhouden en wordt de omvang van de bebouwing bepaald.

Een *verbeelding* is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Op de verbeelding wordt met verschillende kleuren de bestemmingen van de gronden en de bouw-grenzen zijn aangegeven.

De verschillende stappen in de procedure worden hieronder nader toegelicht.

Voorbereiding/inventarisatie: In deze fase worden de onderzoeken gedaan die noodzakelijk zijn voor een goede onderbouwing in de toelichting (denk aan: archeologie, milieu e.d.). Aan de voorbereiding/inventarisatie zijn geen wettelijke termijnen gebonden.

Conceptontwerpbestemmingsplan: Er wordt ten behoeve van het wettelijk vooroverleg met de overlegpartners een conceptontwerpbestemmingsplan opgesteld. Wettelijk vooroverleg is verplicht op grond van art 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Ontwerpbestemmingsplan: Het college van burgemeester en wethouders legt met inachtneming van de ingekomen overlegreacties, een ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Belanghebbenden die een inspraakreactie hebben ingediend worden rechtstreeks geïnformeerd. Zienswijzen kunnen tijdens de periode van ter inzage legging kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan: Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan moet de gemeenteraad als er zienswijzen zijn ingediend binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen.

Beroep: Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ook dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Tegen dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Een beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend

Inwerkingtreding bestemmingsplan en voorlopige voorziening: Het bestemmingsplan treedt in werking nadat de termijn van zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, is verstreken. De gemeente kan op dat moment omgevingsvergunningen voor bijvoorbeeld bouw-een aanlegactiviteiten verlenen die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan treedt niet in werking als een 'verzoek om voorlopige voorziening' is aangevraagd bij de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening richt zich in de regel op ontwikkelingen met een spoedeisend karakter (ontwikkelingen met een onomkeerbaar karakter).

Indicatieve planning

16 mei 2022:	Commissie Fysieke Leefomgeving startdocument
31 mei 2022:	vaststelling startdocument
30 juni t/m	
10 aug 2022:	ontwerpbestemmingsplan ter inzage (uitsluitend in de zomervakantie na akkoord wethouder en aanvullende communicatie omwonenden en belanghebbenden)
31 okt 2022:	commissie Fysieke Leefomgeving vaststelling bestemmingsplan
15 nov 2022:	vaststelling bestemmingsplan.

4.2 Communicatie en participatie

Deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijke en provinciaal beleid. Hiermee wordt dan ook geen nieuw beleidsvoornemen voorgesteld. Conform de Inspraakverordening Gemeente Wassenaar is het in dit geval niet noodzakelijk om voor deze ontwikkeling een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen ten behoeve van inspraak.

Initiatiefnemer staat regelmatig in contact met de bewoners van de aangrenzende percelen. De bewoners van de aangrenzende percelen zijn op de hoogte van de voorgenomen plannen. Alvorens het ontwerpbestemmingsplan aangeleverd wordt, zal een informatief schrijven uitgaan met bijbehorende documenten aan de belanghebbenden. Met de bewoners van de aangrenzende percelen wordt een afspraak ingepland voor een mondelinge toelichting van de plannen waarbij ideeën aangedragen kunnen worden. De inbreng van de belanghebbenden wordt schriftelijk vastgelegd. Tijdens het ontwikkeltraject worden de belanghebbenden op de hoogte gehouden van de resultaten en voortgang.

BIJLAGEN

- 1. Nota van uitgangspunten;**
- 2. Erfinrichtingsplan.**