

Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 Wassenaar'

22 september 2022

Het ontwerpbestemmingsplan 'Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 Wassenaar' heeft gedurende acht weken, vanaf donderdag 7 juli 2022 tot en met woensdag 31 augustus 2022, voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. In deze nota wordt de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1. Registratienummer 2/22/064536/316511 - ingekomen 30 augustus 2022

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
1.	Waardering wordt uitgesproken voor het feit dat belanghebbenden in dit gebied vanaf het begin worden geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.	Dank voor de uitgesproken waardering.	Geen gevolgen.
2.	De insteek van het bestemmingsplan is om recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied, als onderdeel van een beschermd dorpsgezicht en als kroonjuweel van de provincie Zuid-Holland. Zorgen zijn er of dit afdoende is geborgd. Alles valt of staat met de concrete inpassing van de nieuw te bouwen woningen in de beide deelgebieden. De eisen die gesteld worden aan de kwaliteit van de nieuwe bebouwing zijn maatgevend voor verbetering van het landschap, niet de sloop van de oude gebouwen die door jarenlange verwaarlozing nu het landschap ontsieren. De vraag is dan ook hoe wordt geborgd dat sprake is van het	Gedurende het gehele proces, vanaf het moment dat de gemeenteraad heeft bepaald dat op de locaties Laan van Pluymestein 11 en Kerkehout 64 een woning kon worden opgericht, is de afdeling Erfgoed/Cultuurhistorie van de gemeente Wassenaar nauw betrokken geweest bij de plaatsbepaling van de beide woningen en bij de overige condities voortkomend uit de cultuurhistorische waarden. Om cultuurhistorische en stedenbouwkundige redenen gaat het initiatief aan Het Kerkehout uit van het herkenbaar blijven van het historisch erf. De keuze is dan ook bewust gemaakt voor concentratie (inbreiding) binnen het boerenerf. Voor wat betreft de mogelijkheden op het perceel aan de Laan van Pluymestein: daar is terughoudend omgegaan met de bouwmogelijkheden (maximaal één woning) omdat het anders vanuit de cultuurhistorie als een te grote verdichting van de Laan van Pluymestein werd gezien. Daarbij zou een	Geen gevolgen.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
	<p>versterken van de cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden?</p>	<p>groter percentage aan verharding (bijv. voor het parkeren) ook om dezelfde en stedenbouwkundige redenen ongewenst zijn. Hierbij is van belang dat de beide locaties zijn gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg' en dat Wassenaar in het provinciaal beleid is ingedeeld als Beschermingscategorie 1 - Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. Dat betekent dat de instandhouding - en mogelijk verdere ontwikkeling - van de cultuurhistorische waarden voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen.</p> <p>Die waarden gelden als toetsingskader voor gemeente en provincie bij de beoordeling van de bouwplannen. Voor de gemeente adviseerden een stedenbouwkundige en een architectuurhistoricus tijdens alle ontwikkelingsfasen van de bouwplannen. Daarnaast is ook vanuit de provincie inhoudelijk gereageerd op beide locaties, als gevolg waarvan nadere precisering van de opzet en situering heeft plaats gevonden. Naar aanleiding daarvan is tevens de oriëntatie van woning op het perceel Het Kerkehout 64 vastgelegd middels de aanduiding 'gevellijn'.</p> <p>Daarbij zijn Burgemeester en wethouders op basis van artikel 5.3 bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen, in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.</p> <p>Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' (voor de locatie Laan van Pluymestein 11) en 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak' (locatie Het Kerkehout 64), waarmee eveneens ingezet wordt op de betreffende cultuurhistorische waarden. Op deze wijze zijn de cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden waarden afdoende geborgd in het bestemmingsplan. De inrichting van de twee locaties conform inrichtingsplan is gekoppeld aan een</p>	

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
		instandhoudingsplicht in de met de eigenaar gesloten anterieure overeenkomst. Door middel van een kettingbeding gaat deze plicht over op nieuwe eigenaren in de toekomst.	
3.	Gevraagd wordt hoe belanghebbenden bij de verdere besluitvorming worden geïnformeerd en betrokken?	Indieners van zienwijzen worden rechtstreeks benaderd ten aanzien van de voortgang en de mogelijkheden om te reageren. De mogelijkheid bestaat om gehoord te worden door de commissie Fysieke Leefomgeving.	Geen gevolgen.
4.	In de bijbehorende bijlagen worden diverse passages uit de toelichting geciteerd met opmerkingen die vooral verband houden met punt 2.	Het betreft een 9-tal punten, die hieronder nader aan bod komen.	
4a	Er wordt bij Het Kerkehout 64 gesteld dat een aanzienlijk landschappelijke) verbetering plaats vindt door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Dat is onmiskenbaar het geval, maar er komt niet meer landschap voor in de plaats, maar nieuwe bebouwing. De landschappelijke verbetering staat of valt met de kwaliteit van de landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen.	Het initiatief gaat gepaard met het verwijderen van de bestemming 'Agrarisch – bedrijfscentrum', waarbij die gronden volledig mogen worden bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen met een goothoogte en bouwhoogte van maximaal resp. 5,5 en 10 meter. In de beoogde situatie krijgt het zuidwestelijke perceelsgedeelte de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' waarbij geen gebouwen mogen worden opgericht. Het betreffende deel zal groen en open worden ingericht, passend bij het open agrarische landschap. Tevens wordt de oorspronkelijke kavelstructuur hersteld. Daarnaast mag hier één woning worden toegevoegd met een maximum goothoogte en bouwhoogte van resp. 3 en 9 meter en een maximum inhoudsmaat van 1.000 m ³ , met per woning één vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 48 m ² . Derhalve kan gesteld worden dat er weliswaar nieuwe bebouwing komt, maar vooral ook meer landschap. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen: over is de opzet en situering van de nieuwe woningen is uitgebreid gesproken, zoals aangegeven onder punt 2.	Geen gevolgen.
4b	Er wordt bij Laan van Pluymestein 11 gesproken van een zorgvuldig ontwerp, rijke	In de betreffende alinea staat: <i>'De woning zal zorgvuldig worden ontworpen, met een rijke detaillering en met veel aandacht voor</i>	Geen gevolgen.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
	<p>detaillering en aandacht voor duurzaamheid. Zonder concrete invulling is echter niet te beoordelen of dit een bijdrage levert aan de kwaliteiten van Landgoed Oud Clingendael</p>	<p><i>duurzaamheid. Op deze wijze levert het initiatief een positieve bijdrage aan de kwaliteiten van landgoed Oud Clingendael.</i> Dit komt nader aan bod in het kader van de omgevingsvergunningen, waarin dan aangetoond zal moeten worden dat hieraan wordt voldaan. Het bestemmingsplan biedt voldoende waarborgen om hierop toe zien, zoals ook aangegeven onder punt 2.</p>	
4c	<p>Reclamant raakt het spoor bijster nu in paragraaf 3.1.2 gesteld wordt dat de waarden van Natuurnetwerk Nederland niet significant worden aangetast, waarbij verwezen wordt naar paragraaf 4.7 waarin weer verwezen wordt naar een bijlage. Tevens wordt niet aangegeven waaruit de zorgplicht bestaat bij het uitvoeren van werkzaamheden.</p>	<p>De eerstgenoemde paragraaf betreft het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening', waarin de ecologische hoofdstructuur als één van de 'Nationale belangen' geldt. In die paragraaf wordt dan ook aandacht besteed aan Natuurnetwerk Nederland, aangezien het deelgebied aan de Laan van Pluymestein gelegen is binnen het Natuurnetwerk Nederland. Dat komt verder inhoudelijk aan bod in paragraaf 4.7 Ecologie waarin aangegeven is dat met een 'Nee tenzij toets' onderzocht is wat de invloed van de beoogde ontwikkeling op het Natuurnetwerk Nederland waarbij verwezen wordt naar het als bijlage 6 bij toelichting gevoegde rapport. Voor wat betreft de opmerking over de zorgplicht: het is een algemeen geldend uitgangspunt dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving en dat bestaat uit een veelheid van (voorzorgs-)maatregelen die afhankelijk zijn van de specifieke aard van de werkzaamheden. Het voert dan ook te ver om deze te benoemen in de toelichting.</p>	Geen gevolgen.
4d	<p>Er wordt niet cijfermatig onderbouwd dat sprake is van een afname van de bebouwing.</p>	<p>In de toelichting, in paragraaf 2.2. Toekomstige situatie wordt per plandeel aangegeven hoeveel bebouwing verwijderd wordt en ook de toekomstige bouwmogelijkheden worden toegelicht. Op het perceel aan Het Kerkehout gaat het om 1.650 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. In de nieuwe situatie wordt op het perceel Het Kerkhout 64 een nieuw bouwvlak van (15x15=) 225 m² en bijbehorende bouwwerken van in totaal (2x48=) 96 m² mogelijk gemaakt. In planologisch opzicht gaat het dus maximaal</p>	Geen gevolgen.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
		<p>om 321 m² aan nieuwe bebouwing. Daarmee bedraagt de afname van de bebouwing (1.650-321=) 1.329 m².</p> <p>De te verwijderen kassen op het perceel aan de Laan van Pluymestein hebben een oppervlakte van 950 m². In de nieuwe situatie heeft het bouwvlak een omvang van (14,5x17,5=) 254 m² en is een bijbehorend bouwwerk van 48 m² toegelaten (totaal 302 m²). De afname bedraagt op het perceel aan de Laan van Pluymestein daarmee (950-302=) 648 m².</p>	
4e	Gevraagd wordt wat bij de 'laag van de stedelijke occupatie' de kleine verandering is voor de stads- en dorpsranden en wat de positieve impuls daaraan is.	Deze opmerking heeft betrekking op de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland, waarin het plangebied in de 'laag van de stedelijke occupatie' is aangegeven als 'Stads- en dorpsranden'. Er zal weinig veranderen aangezien de beide deelgebieden al deels bebouwd zijn. De positieve impuls betreft de verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van het overgangsgebied dorp-buitengebied.	Geen gevolgen.
4f	Niet concreet gemaakt wordt dat de nieuw te bouwen woningen passend zullen zijn bij de rest van de omgeving van het plangebied, zoals wordt aangegeven bij 'linten blijven linten'.	Om cultuurhistorische en stedenbouwkundige redenen gaat het initiatief aan Het Kerkehout uit van het herkenbaar blijven van het historisch erf. De keuze is dan ook bewust gemaakt voor concentratie (inbreiding) binnen het boerenerf. Voor wat betreft de mogelijkheden op het perceel aan de Laan van Pluymestein: daar is terughoudend omgegaan met de bouw mogelijkheden (maximaal één woning) omdat het anders vanuit de cultuurhistorie als een te grote verdichting van de Laan van Pluymestein werd gezien. Daarbij zou een groter percentage aan verharding (bijv. voor het parkeren) ook om dezelfde en stedenbouwkundige redenen ongewenst zijn. In het kader van de omgevingsvergunningen zal aangetoond moeten worden dat de nieuwe woningen daadwerkelijk passend zijn. Het bestemmingsplan biedt voldoende waarborgen om hierop toe zien, zoals ook aangegeven onder punt 2.	Geen gevolgen.

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording	Gevolgen voor het plan
4g	Nogmaals wordt in de Conclusie opgemerkt dat niet concreet gemaakt wordt hoe geborgd is dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast en hoe bij de gebiedsprofielen wordt aangesloten.	Dit betreft de conclusie ten aanzien van de Omgevingsvisie Zuid-Holland waarin e.e.a. kort wordt samengevat. Voor wat betreft de inhoudelijke reactie verwijzen we naar de beantwoording onder 4e en 4f.	Geen gevolgen.
4h	Gevraagd wordt wat bedoeld wordt met het 'verder ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden'?	Gedoeld wordt op een zinsnede in paragraaf 4.9.1 Cultuurhistorie. Wassenaar is in het provinciaal beleid ingedeeld als Beschermingscategorie 1 - Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. In dat verband geldt dat de instandhouding - en mogelijk verdere ontwikkeling - van de cultuurhistorische waarden voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Zoals aangegeven bij punt 2 is dat in de onderhavige situatie ook het geval.	Geen gevolgen.
4i	Het opruimen van de kassen verbetert de huidige natuurwaarden, maar dit staat los van de inpassing van de bebouwing. Het eerst laten verpauperen en dan opruimen is helaas een bekende werkwijze om draagvlak te creëren.	Toen de huidige initiatiefnemer de onderhavige percelen kocht, in de periode 2016-2017, verkeerden de beide percelen reeds in een verwaarloosde toestand. Aan de Laan van Pluymestein houdt dat verband met het overlijden van de toenmalige eigenaar in 2004, waarna het gebruik is beëindigd en de kassen sindsdien leeg staan. De boerderij aan Het Kerkehout is reeds in 2008 verkocht aan een ontwikkelaar die plannen had voor woningbouw in samenhang met het verplaatsen van het sportcomplex. Dat initiatief heeft geen doorgang gevonden en de gebouwen staan sinds die tijd leeg. Gelet hier op valt de huidige initiatiefnemer de verwaarloosde staat niet te verwijten. Daarbij heeft de initiatiefnemer in de afgelopen periode de percelen nog enigszins opgeschoond, met name uit een oogpunt van veiligheid. Er is dan ook geen sprake van het bewust laten verpauperen om draagvlak te creëren, zoals gesuggereerd door reclamant.	Geen gevolgen.
Conclusie		De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Ambtelijke wijzigingen

1	Regels, pag. 2: <ul style="list-style-type: none"> - planstatus gewijzigd naar 'vastgesteld'; - Plan identificatie gewijzigd naar NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01; - datum gewijzigd naar 15 november 2022.
2	Regels, artikel 1.1: Plan identificatie gewijzigd naar NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01
3	Toelichting, pag. 2: <ul style="list-style-type: none"> - planstatus gewijzigd naar 'vastgesteld'; - Plan identificatie gewijzigd naar NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01; - datum gewijzigd naar 15 november 2022.
4	Toelichting, paragraaf 7.4: Resultaten inzageperiode samengevat verwerkt.
5	Verbeelding, <ul style="list-style-type: none"> - planstatus gewijzigd naar 'vastgesteld'; - Plan identificatie gewijzigd naar NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01; - datum gewijzigd naar 14 september 2022; - datum vaststelling 15 november 2022.