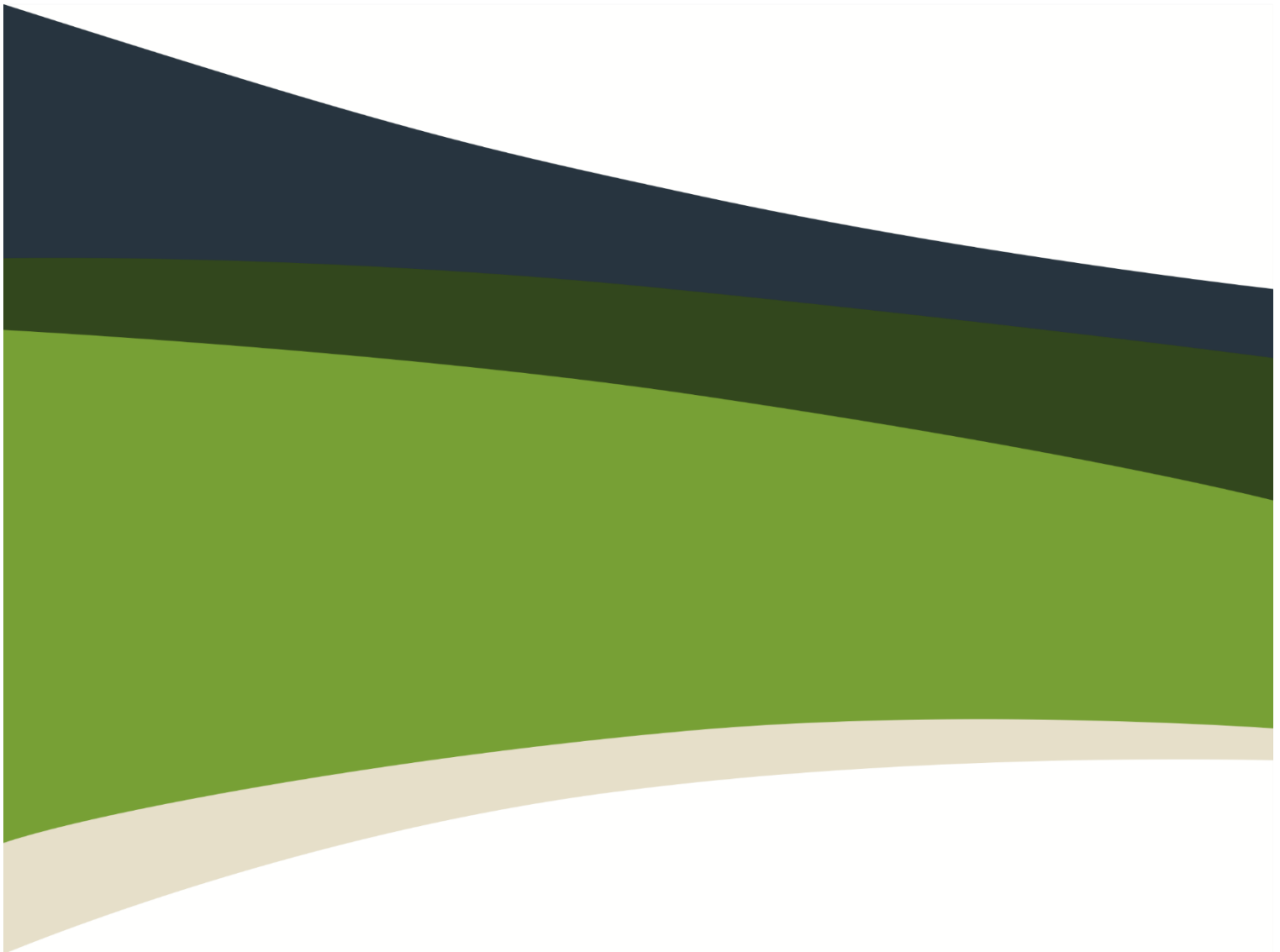


Startdocument Oostdorperweg 199B



versie 29 maart 2023

Inhoud

	blz.
1 Inleiding	3
2 Aanleiding	5
Achtergrond	
Principebesluit	
Impact	
3 Huidige situatie en beoogde toekomstige situatie	6
Vorbereidingsbesluit	
Huidig Bestemmingsplan	
Op te stellen Bestemmingsplan Oostdorperweg 199b	
Omgevingsaspecten en vigerende beleid	
Structuurvisie	
Onderzoeken milieu	
Effect planologische wijziging	
Mer	
Kostenverhaal	
Planschade	
4 Procedure	10
Indicatieve planning	
5 Communicatie en participatie	11
Bijlage	
Nota van Uitgangspunten	

1 Inleiding

Op 11 oktober 2022 is een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders gecommuniceerd met de eigenaar van Oostdorperweg 199b. Hierin wordt aangegeven dat er medewerking wordt verleend, onder voorwaarden, aan de wijziging van de bestemming van de woning aan de Oostdorperweg 199b om de bestemming van 'Agrarisch Bedrijfscentrum' met de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' met een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige bedrijfswoning'. Op basis van dit besluit is dit startdocument opgesteld om samen met de nota van uitgangspunten kaders te vormen voor het op te stellen bestemmingsplan. Dit startdocument is beperkt van omvang gezien de geringe wijziging van de situatie.

Doel van een 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 altijd het startdocument vast. De raad heeft daarmee de regie over de uiteindelijk te bepalen keuzes.

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. Een vastgesteld startdocument is kaderstellend.

De inhoud van dit startdocument zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces. Het vormt samen met de Nota van Uitgangspunten de kaders waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. 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 bekend geworden dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt. 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 vóór 1 januari 2024. 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 en de toekomstige situatie wordt omschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat over de procedure die wordt gevolgd en een indicatieve planning wordt gegeven, in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op participatie met de omgeving en de communicatie.



Fig 1.1. luchtfoto Oostdorperweg 199b



Fig 1.2 uitsnede kadastrale kaart Oostdorperweg 199b

2 Aanleiding

Achtergrond

De woning gelegen aan de Oostdorperweg 199b was voorheen onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering en deed dienst als bedrijfswoning. Tien jaar geleden is, door persoonlijke omstandigheden de bedrijfswoning van de agrarische activiteiten losgekoppeld en is sindsdien in gebruik als burgerwoning.

De bedrijfsvoering werd gestaakt, de eigenaar bleef wonen in de woning, de omliggende gronden werden verpacht aan een andere partij (op dit moment zijn de gronden nog steeds agrarisch in gebruik door deze partij). Toen is het moment ontstaan dat de gronden geen directe bedrijfsrelatie meer hadden met de woning en het erf.

Principebesluit

Op 13 juli 2022 heeft de eigenaar een principeverzoek gedaan met betrekking tot de wijziging van de bestemming van de woning. Verzocht is om de bestemming van 'Agrarisch Bedrijfscentrum' met de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' met een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige bedrijfswoning'.

Aangegeven is in een principebesluit van 11 oktober 2022 dat medewerking wordt verleend onder de voorwaarden dat:

1. met het planologisch meewerken aan de aanvraag, de omliggende bedrijvigheid niet wordt beperkt of geschaad in de uitoefening van de bedrijfsvoering;
2. in de toekomst een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf is uitgesloten;
3. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners en dat mogelijke maatregelen tegen drift zorgvuldig worden ingepast in de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Impact

De beleving van de situatie in de omgeving wordt niet veranderd door de wijziging van de bestemming van de woning, doordat er geen fysieke aanpassingen plaats gaan vinden. De wijziging zal daarmee weinig impact hebben op de omgeving. Een goed woon- en leefklimaat is nu al aanwezig en zal worden voortgezet.

Omwonenden en omliggende bedrijven zijn benaderd en overleg heeft plaatsgevonden. Er is schriftelijk bevestigd dat er geen bezwaren zijn tegen het initiatief.

Een korte toetsing aan beleid zal nodig zijn, aangezien er formeel nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden.

3 Huidige situatie en beoogde toekomstige situatie

Vorbereidingsbescherming

De noodzaak tot het nemen van een voorbereidingsbesluit ontbreekt. Dit bestemmingsplan heeft ten doel om feitelijk gebruik te legaliseren en niet om ongewenst gebruik weg te bestemmen.

Huidig Bestemmingsplan (+dubbelbestemming en functieaanduiding)

Ter plaatse van de locatie Oostdorperweg 199b 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 Oostdorperweg 199b is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waterstaat – Waterkering' en functieaanduiding 'tuinbouw'.

De woning is daarin bestemd als 'Agrarisch – bedrijfscentrum', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Cultuurhistorie' en heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfscentrum – bouwperceel'.

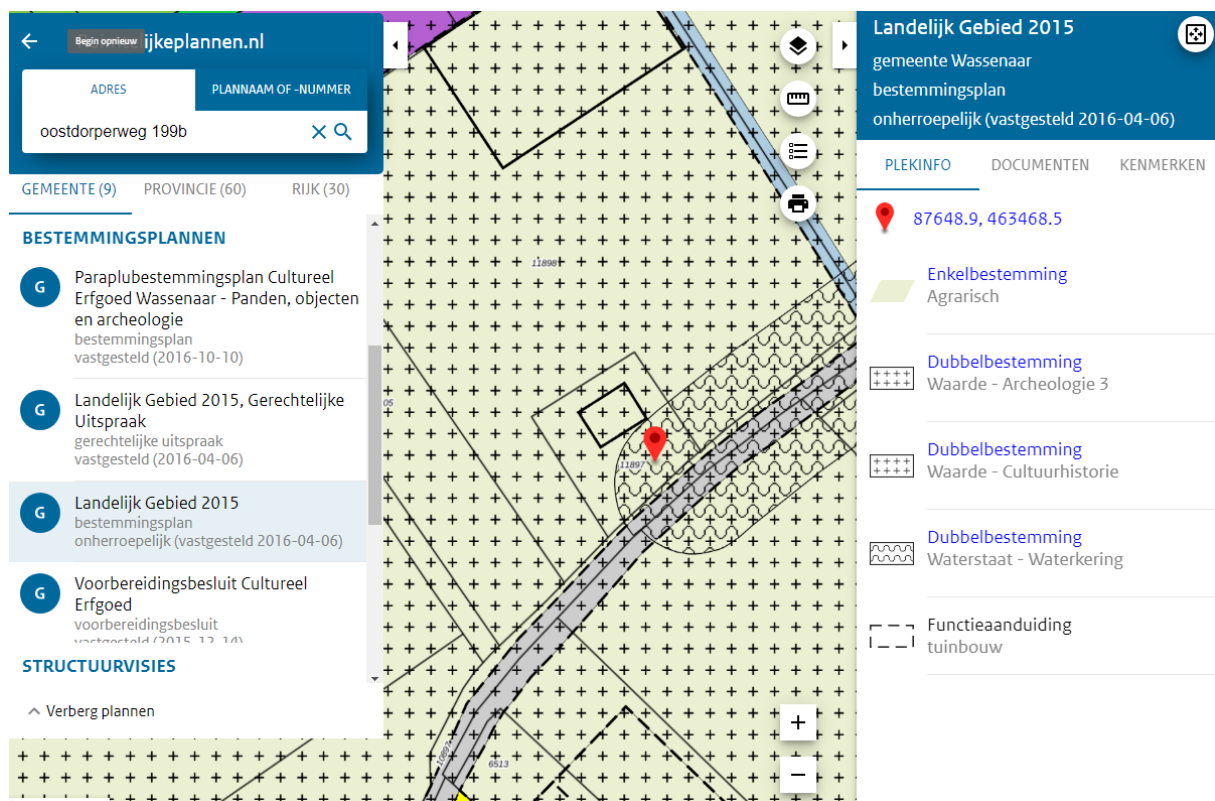


Fig 3.1 uitsnede ruimtelijkeplannen.nl Oostdorperweg 199b - perceel

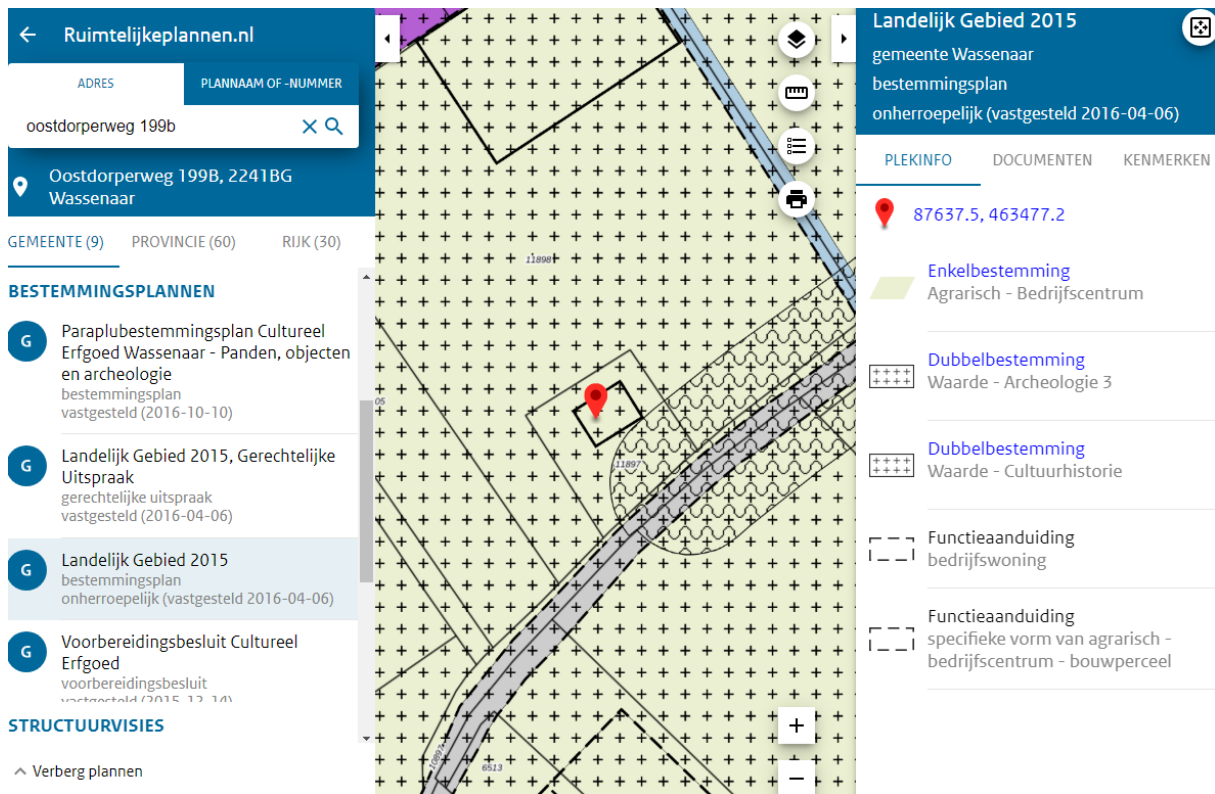


Fig 3.2 uitsnede ruimtelijkeplannen.nl Oostdorperweg 199b - woning

‘Waarde – Archeologie 3’

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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’

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.

‘Waterstaat – Waterkering’

De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is opgenomen voor een strook aan de zuidkant van het oostelijk deel van het plangebied, waarmee is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. In lijn met de andere bestemmingsregels van dit bestemmingsplan, is hierbij de opzet van de actuele gemeentelijke Modelregels gevolgd.

Op te stellen Bestemmingsplan Oostdorperweg 199b

Het op te stellen bestemmingsplan neemt de bestaande structuur van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 en het paraplubestemmingsplan over en is tevens vergelijkbaar met het bestemmingsplan ‘Oostdorperweg 198 en 203’.

De bestemming 'Agrarisch – Bedrijfscentrum' wordt herbestemd naar de bestemming 'Agrarisch'. Een specifieke aanduiding wordt opgenomen 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige bedrijfswoning'. Zie voor gedetailleerdere beschrijving ook de Nota van Uitgangspunten in de bijlage.

Omgevingsaspecten en vigerend beleid

Het plangebied omvat alleen de bestaande woning en is daarmee volledig bebouwd. Het gaat hier om een herbestemming van de feitelijke situatie. In het vigerende en voorgaande bestemmingsplan heeft een uitgebreide toetsing aan de verschillende omgevingsaspecten plaatsgevonden. Aangezien er nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden, zal een korte toetsing aan beleid nodig zijn. Een plattelandswoning geniet grotendeels dezelfde milieutechnische bescherming als een agrarische bedrijfswoning. Wel moet er sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader worden de milieu- en omgevingsaspecten in de toelichting van het bestemmingsplan beschouwd.

Structuurvisie

Voor dit gebied geldt de structuurvisie "Wassenaar 2025; Landgoed aan Zee". De structuurvisie geeft aan dat de locatie binnen de gebiedsuitwerking "Noordrand" ligt. Dit gebied tussen Wassenaar en Katwijk is een waardevol open polderlandschap met een belangrijke groenfunctie. De gebiedskwaliteiten van de Oostdorperweg liggen in de beleving van de openheid, de landschappelijke waarde met haar authentieke karakteristiek die voortkomt uit kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing.

Behoud en versterking van de agrarische sector is een belangrijk uitgangspunt, omdat de sector de drager en beheerder van het open landschap is. De visie streeft naar een toekomstbestendige agrarische sector door het bieden van ruimte voor verbreding en schaalvergroting passend bij Pagina 2 van 3 kwaliteiten van het buitengebied. Het behouden, versterken en waar mogelijk vergroten groene buffers rondom Wassenaar wordt eveneens van belang geacht.

De structuurvisie geeft de volgende aandachtspunten voor de Noordrand: Voor de gehele Noordrand wordt een integrale gebiedsuitwerking opgesteld, waarin samen met belanghebbenden een integrale visie wordt neergelegd voor dit gebied op basis van het volgende:

- Open polderlandschap met belangrijke groenfunctie, landschappelijke waarde met authentieke karakteristiek, kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing;
- Behoud en versterking agrarische sector: Behoud en versterking van de agrarische sector als drager en beheerder van het open landschap speelt een belangrijke rol. De kwaliteiten van het gebied blijven daardoor in stand en zijn van groot belang voor de inwoners van zowel Wassenaar als Valkenburg om te recreëren in de natuur.
- Belang van het behoud van de agrarische sector als drager en beheerder van het open landschap

Effect planologische wijziging

Het agrarisch bedrijfscentrum rondom de woning zal te maken hebben met een plattelandswoning in plaats van een bedrijfswoning. Het verschil tussen een plattelandswoning en een bedrijfswoning is dat voor een plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning) het mogelijk is dat deze wordt bewoond door derden die geen functionele binding hebben met het bedrijf. Aan een plattelandswoning wordt juridisch-planologisch een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Een plattelandswoning heeft grotendeels dezelfde milieutechnische bescherming als een agrarische bedrijfswoning. Een plattelandswoning is bijvoorbeeld voor wat betreft geluid- en geurhinder geen

gevoelig object, in tegenstelling tot een burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat ten gevolge van spuitzones beschouwd.

Overleg is geweest met het agrarisch bedrijfscentrum, de pachter van de gronden, rondom de woning. Aangegeven wordt dat niet verwacht wordt dat de agrarische situatie zal worden beperkt of zal veranderen door de functiewijziging van de woning.

Het effect op de woning zelf zal ook niet veranderen, omdat een goed woon- en leefklimaat reeds bestaat door de al aanwezige hagen als erfafscheiding rondom de woning

Een garantie van aanwezigheid van de hagen zal worden geborgd in het op te stellen bestemmingsplan door dit vast te leggen in regels middels een aanduiding (specifieke vorm van agrarisch – afscherming drift), waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Het gebied rondom de woning blijft bruikbaar voor de agrarische functie, daarmee blijft hier de agrarische sector de drager en beheerder van het open landschap.

Het open landschap wijzigt niet, omdat er geen extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten. Binnen een agrarisch bedrijfscentrum is voor een volwaardig agrarisch bedrijf (agrarische bouwstede of agrarisch bouwperceel) uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan waar dit op de verbeelding met de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangeduid; indien deze aanduiding niet op de verbeelding is aangegeven, is geen bedrijfswoning toegestaan, artikel 4.3.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.

Verstedelijkingsdruk is hiermee niet aan de orde.

Daarmee past de planologische wijziging van functie binnen de Structuurvisie.

Mer

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe potentieel milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

Kostenverhaal

Er wordt geen exploitatieplan opgesteld aangezien het hier niet gaat om een aangewezen bouwplan als bedoeld in Besluit ruimtelijke ordening artikel 6.2.1. Kostenverhaal zal plaatsvinden via de Legesverordening.

Planschade

Het risico op planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Een planschadeovereenkomst wordt opgesteld. Ook deze afspraken moeten zijn vastgelegd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4 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.

Vorbereiding/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. Het opstellen van dit startdocument valt hieronder.

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 ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Zienswijzen kunnen tijdens de periode van ter inzage legging kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan: Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 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.

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).

Voor bestemmingsplan Oostdorperweg 199b wordt ingezet op het direct ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de voorontwerpfase wordt overgeslagen. Het wettelijk vooroverleg wordt direct meegenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze manier wordt gekozen omdat dit een plan betreft met weinig impact.

Indicatieve planning

22 mei 2023:	Commissie Fysieke Leefomgeving startdocument
6 juni 2023:	vaststelling startdocument
21 aug – 2 okt:	ontwerpbestemmingsplan ter inzage (uitsluitend in de zomervakantie na akkoord wethouder en aanvullende communicatie omwonenden en belanghebbenden)
zomervakantie:	8 juli – 20 augustus 2023
nov/dec 2023:	commissie Fysieke Leefomgeving vaststelling bestemmingsplan
nov/dec 2023:	vaststelling bestemmingsplan.

5 communicatie en participatie

Initiatiefnemer staat in contact met de bewoners van de aangrenzende percelen. Omwonenden en omliggende bedrijven hebben reeds schriftelijk bevestigd geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de belanghebbenden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten