

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/045778/348316

Datum collegebesluit: 23-5-2023

Datum commissievergadering: 19-6-2023

Datum raadsvergadering: dinsdag 4 juli 2023

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Start bestemmingsplanprocedure Klein Stoephout

Portefeuillehouder: Wethouder Koetsier

Programma: 4. Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: Op de percelen van Klein Stoephout is in het bestemmingsplan Villawijken 2010 per ongeluk een bouwmogelijkheid wegbestemd. Dit bestemmingsplan herstelt deze fout zodat er weer een bouwmogelijkheid wordt toegevoegd. Met deze ontwikkeling wordt het herstellen van de cultuurhistorische waarden, die op het perceel aanwezig zijn, als plicht opgenomen.

Bijlagen: Ja
1. Startdocument bestemmingsplan Klein Stoephout

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten:

1. Het startdocument bestemmingsplan Klein Stoephout vast te stellen.
2. De procedure aan te vangen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Dat afgeweken wordt van de structuurvisie Wassenaar: Landgoed aan Zee, voor wat betreft het tegengaan van verstening.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Start bestemmingsplanprocedure Klein Stoephout

Inleiding

Het bestemmingsplan Villawijken (2010) bevatte een fout, waardoor het bouwrecht van de kadastrale percelen H2632 en H2635, ten onrechte, niet goed was opgenomen. De aanvrager was in de veronderstelling dat dit goed opgenomen was en heeft pas in 2018 contact opgenomen met de gemeente om deze mogelijkheden te herstellen. In 2019 heeft er een gesprek plaatsgevonden met onder andere Wethouder Wassenaar en de aanvragers. De uitkomst was een positieve benadering tegenover het plan, met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op de percelen bevinden zich een vijftal onderdelen die in het paraplubestemmingsplan zijn aangewezen als zeer hoge cultuurhistorische waarden. De provincie Zuid-Holland beschouwt het plangebied als een vervallen landgoedrestant die in essentie een kwaliteitsverbetering verdient. De ontwikkeling van een bouwmogelijkheid kan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen bewerkstelligen. In juli 2021 en begin 2022 is het plan behandeld in het Integraal Afstemming Overleg. Hier is tweemaal het advies "meewerken onder voorwaarden" gegeven.

Beoogd effect

Met het toevoegen van een bouwmogelijkheid op Klein Stoephout wordt het financieel mogelijk gemaakt voor de eigenaar om de vervallen erfgoedwaarden te herstellen. Het herstellen van deze waardevolle onderdelen draagt bij aan de ambitie, benoemd in de structuurvisie, "Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van de woonbuurten".

Argumenten

1.1. De raad is bevoegd gezag en beslist met de vaststelling van dit startdocument over de te volgen procedure;

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ligt het primaat van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeenteraad.

1.2. Een startdocument geeft inzicht in de omvang van de ontwikkeling, de benodigde onderzoeken en de te volgen procedure;

Het startdocument is voornamelijk gericht op het proces en hoe het bestemmingsplan er uit zal moeten zien.

1.3. Uit het startdocument blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste voorwaarden, gesteld in het Integraal Afstemming Overleg, voor deze fase van het proces.

- a. Er is een cultuurhistorisch- en landschappelijk onderzoek uitgevoerd;*
- b. Het bodemonderzoek is positief beoordeeld;*
- c. Het akoestisch onderzoek is positief beoordeeld;*
- d. Het onderzoek omgevingsveiligheid is positief beoordeeld;*

1.4. *Het startdocument biedt voorwaarden voor de op te stellen Beeldkwaliteitsparagraaf.*

De beeldkwaliteitsparagraaf zal eisen stellen aan de invulling van het herstel van het landgoed en de nieuwe bouwmogelijkheid.

2.1 *Het gaat hier om een initiatief van geringe omvang en het herstel van een fout uit het verleden.*

Oorspronkelijk (bestemmingsplan Villawijken 1977) was hier al een bouwmogelijkheid aanwezig, deze is in het bestemmingsplan Villawijken 2010 per ongeluk wegbestemd. Er was geen bouwvlak/aanduiding opgenomen op de verbeelding, waardoor er geen koppeling was met de regels. Het initiatief is feitelijk het herstel van deze fout.

3.1 *Het meewerken aan de ontwikkeling draagt bij aan de ambitie, genoemd in de structuurvisie, "Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van de woonbuurten".*

Door het toevoegen van een bouwmogelijkheid wordt het financieel mogelijk gemaakt voor de initiatiefnemer om het (vervallen) landgoedrestant, met cultuurhistorische waarden, te herstellen.

3.2 *Het gaat hier om het herstel van een fout uit het verleden.*

Oorspronkelijk (bestemmingsplan Villawijken 1977) was hier al een bouwmogelijkheid aanwezig, deze is in het bestemmingsplan Villawijken 2010 per ongeluk wegbestemd. Er was geen bouwvlak/aanduiding opgenomen op de verbeelding, waardoor er geen koppeling was met de regels. Het initiatief is feitelijk het herstel van deze fout.

Kanttekeningen

1.1 *Er wordt niet bijgedragen aan de ambitie, benoemd in de structuurvisie voor woonwijken, "Tegengaan verstening"*

Oorspronkelijk (bestemmingsplan Villawijken 1977) was hier al een bouwmogelijkheid aanwezig, deze is in het bestemmingsplan Villawijken 2010 per ongeluk wegbestemd. Er was geen bouwvlak/aanduiding opgenomen op de verbeelding, waardoor er geen koppeling was met de regels. Het initiatief is feitelijk het herstel van deze fout. Door het toestaan van verstening onder strenge voorwaarden, wat zal worden vastgelegd in de beeldkwaliteitsparagraaf, zal herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen worden bewerkstelligd. De toelichting van het bestemmingsplan moet inzicht geven over deze beleidsafwijking en ingaan op mogelijke precedënten.

Uitvoering: Financiën

Er zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin het maximaal mogelijke bedrag aan plankosten wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Uitvoering: Juridisch kader

Het juridisch kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en de door de gemeenteraad vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan.

Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie

Participatie met de buurt heeft nog niet plaatsgevonden. Geadviseerd is aan de initiatiefnemer om dit te doen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Risico's

Het risico op planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Een planschadeovereenkomst wordt opgesteld. Deze moet zijn gesloten voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester