

Raadsbesluit – geamendeerd

[Z/22/063895/372366]

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2023;

overwegende dat het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' en het beeldkwaliteitsplan Residentie Parkzicht zijn opgesteld op basis het door de gemeenteraad op d.d. 18 mei 2021 vastgestelde startdocument bestemmingsplan herontwikkeling ANWB-Locatie, Wassenaarseweg 220;

overwegende dat het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' de bouw van maximaal 425 gestapelde woningen en diverse voorzieningen mogelijk maakt;

gelet op artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. De nota beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen van het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' vast te stellen;
2. Op grond hiervan het bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPParkzicht-VG01 gewijzigd vast te stellen:

I.

Met de toevoeging dat de – in de plannen opgenomen hoogteaccenten – worden verwijderd in het bestemmingsvlak dat nu bouwhoogte van 40 meter heeft met de mogelijkheid van twee accenten;

II.

Met dien verstande dat in het bestemmingsplan "Residentie Parkzicht te Wassenaar" hoofdstuk 2.2.2. de tekst als volgt wordt gewijzigd:

- a. Vervang de huidige tekst: "Met het plan Residentie Parkzicht te Wassenaar wordt in het woningprogramma ingezet op 25% sociale, 25% middeldure en 50% dure woningen."

- b. Door de volgende tekst: "Met het plan Residentie Parkzicht te Wassenaar wordt in het woningprogramma ingezet op 25% sociale, 5% koop tot en met de NHG-grens, 20% middeldure en 50% dure woningen. Binnen het segment sociaal wordt minstens 80% sociale huur en 20% koop op basis van de definitie voor goedkope koop zoals die gehanteerd wordt binnen de regio Haaglanden (huidig maximaal € 218.000 v.o.n.). Voor alle koopwoningen tot en met de NHG-grens wordt een zelfbewoningsplicht gehanteerd voor de duur van minimaal 3 jaar."

III.

Waarbij aan artikel 4 van de regels (pagina 128 van bijlage 2a van het raadsvoorstel) het volgende wordt toegevoegd:

4.1 Bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met:

en met dien verstande dat:

- o. niet meer dan 50% van de als 'Groen' aangewezen gronden voorzien wordt van (half-) verharding en/of bebouwing.

En de volgende paragraaf wordt toegevoegd aan het artikel:

4.3 Behoud bestaand groen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning verharding in de openbare ruimte aan te leggen daar waar areaal beplanting (gras, bomen, heesters) aanwezig zijn;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 wordt alleen verleend, mits wordt aangetoond dat elders in het plangebied de beplanting wordt gecompenseerd, waarbij geldt dat;
 - a. de oppervlakte van de beplanting dient ten minste even groot te zijn als de verharde oppervlakte;
 - b. de aan te brengen beplanting dient in redelijke verhouding te staan tot de tenietgedane beplanting.
3. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 en 2 indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
4. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 maatwerkvoorschriften verbinden ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de beplanting;
- b. het soort beplanting.

IV.

Waarbij het volgende wordt toegevoegd:

Voegt aan artikel 15 Overige regels (pagina 147-149 van bijlage 2a van het raadsvoorstel) de volgende paragraaf toe, luidende:

15.7 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

De in dit bestemmingsplan aangewezen gronden mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat:

1. Er een programma natuurinclusief bouwen is, dat gericht is op het realiseren en stimuleren van natuurinclusief bouwen. Het programma bevat in ieder geval:
 - a. een beschrijving van de doelstellingen voor natuurinclusief bouwen;
 - b. de maatregelen die getroffen worden om natuurinclusief bouwen te realiseren, te stimuleren en in stand te houden.
2. Er sprake is van natuurinclusief bouwen;
3. Van het bepaalde in lid 2 is sprake als minimaal wordt voldaan aan het in kolom 'score G' aangeduide puntenaantal van het in Bijlage 34 opgenomen toetsingskader (Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen Den Haag).

Voegt aan de regels toe:

Bijlage 3 "Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen Den Haag" (zie bijlage 1 bij dit amendement).

3. Vast te stellen dat dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen, waardoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is op dit bestemmingsplan
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen;

5. Het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
6. De nota beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen van het beeldkwaliteitsplan 'Residentie Parkzicht' vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitsplan 'Residentie Parkzicht' gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wassenaar
gehouden op dinsdag 27 februari 2024

de griffier,



drs. J. Kleinhesselink

de voorzitter,



drs. L.A. de Lange

Bijlage 1 Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen Den Haag



Den Haag

Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen Den Haag

Den Haag wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Dit levert een bijdrage aan de biodiversiteit, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Alle grootschalige nieuwbouwprojecten in Den Haag moeten voldoen aan het Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen. Dat betekent dat deze projecten moeten voldoen aan het in kolom 'score G' aangeduide puntenaantal. De eerste drie maatregelen uit de tabel zijn verplicht (v). Aan de natuurinclusieve maatregelen zijn randvoorwaarden verbonden, zie hiervoor de bijlage.

Ook voor kleinschalige en middelgrote projecten biedt dit puntensysteem een nuttige start om een natuurinclusief gebouw te realiseren, maar hiervoor geldt (nog) geen verplichting.

Bij renovatie van gebouwen is natuurinclusief bouwen ook mogelijk. Bij renovatie zijn er echter ook meer beperkingen. Daarom is de regel om bij grootschalige renovatie per geval te bekijken welke maatregelen haalbaar zijn.

De definitie van G, M en K:

G = Grootschalig project	=	Footprint > 2.000 m² en/of hoogte > 25 m
M = Middelgroot project	=	Footprint < 2.000 m² en hoogte < 25 m
K = Kleinschalig project	=	Footprint < 500 m² en hoogte < 15 m

Het te behalen aantal punten:

G = 6 voor gevel-/dakvoorzieningen, 4 voor verblijfplaatsen en 6 voor omgevingsmaatregelen
M = 4 voor gevel-/dakvoorzieningen, 3 voor verblijfplaatsen en 4 voor omgevingsmaatregelen
K = 2 voor gevel-/dakvoorzieningen, 1 voor verblijfplaatsen en 2 voor omgevingsmaatregelen

De randvoorwaarden bij de maatregelen kunt u [hier](#) inzien.

Puntentabel Groen- en Natuurinclusief bouwen gemeente Den Haag

Score			Punten	Categorie	Maatregel
K	M	G			
		V	-	nvt.	Ontwikkelaar levert een tabel aan met de puntenscore per maatregel met toelichting
		V	-	nvt.	Inzet van expertise van een ecooloog (eventueel aangevuld met een landschapsarchitect en/of gespecialiseerde hovenier) vanaf de initiatiefase van het bouwproject
		V	-	nvt.	Opstellen van een meerjarig beheer- en onderhoudsplan
2	4	6	1	Gevel /dak	Groen dak met sedum (5 - 7 cm) minimaal 40% van de footprint
			2	Gevel /dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) minimaal 40% van de footprint
			3	Gevel /dak	Groen dak met grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) minimaal 40% van de footprint
			4	Gevel /dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) minimaal 40% van de footprint
			5	Gevel /dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) minimaal 40% van de footprint
			1	Gevel /dak	Geveltuin
			1	Gevel /dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
			2	Gevel /dak	Gevelgroen
			1	3	4
1	Verblijf	Nestplaatsen voor huismussen bij groene tuinen/pleinen			
1	Verblijf	Nestplaatsen voor spreuwen			
1	Verblijf	Nestplaatsen voor gierwaluwen			
1	Verblijf	Nestplaatsen voor zwarte roodstaart in stenige omgeving			
1	Verblijf	Zomer-/kraamverblijfplaatsen voor vleermuizen			
1	Verblijf	Winterverblijfplaatsen voor vleermuizen			
2	4	6	1	Omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
			1	Omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
			1	Omgeving	Cluster van inheemse struiken > 50m ²
			1	Omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
			1	Omgeving	Insectenhotel
			1	Omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
			1	Omgeving	Droog bloemrijk grasland > 10m ²
			1	Omgeving	Faunapassage onder hekwerk
			1	Omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
			1	Omgeving	Doorstroming van open water
			1	Omgeving	Rustzone fauna langs wateroever
			2	Omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
			2	Omgeving	Natuurlijke verharding > 25% areaal
			2	Omgeving	Boomgaard met > 10 fruitbomen
			2	Omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m ²
			2	Omgeving	Groen > 25% onbebouwde areaal
			2	Omgeving	Zoomvegetatie langs perceelranden
			2	Omgeving	Ecologische wadi
			3	Omgeving	Natuurlijke poel
			3	Omgeving	Pocketpark (minipark)
			2	Omgeving	Rij van > 10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
2	Omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m			
			1	Onbepaald	(Innovatieve) natuurinclusieve maatregel niet genoemd in deze tabel

* Besluitvorming over de toepassing van het puntensysteem heeft plaatsgevonden in het College van B en W op 14 maart 2019 (RIS 301953) en -naar aanleiding van de evaluatie van het systeem- op 22 juni 2021 (RIS 306252)