

Bijlage 1. Positieve grondhouding college

Onderwerp: Ontwikkeling van een nieuwe woning achterop het perceel van Rijksweg 785.

Positieve grondhouding college

De positieve grondhouding is aangenomen in oktober 2023. Er was toen nog geen zicht op het besluit van de gemeenteraad over de visie Ammonslaantje, namelijk dat de raad niet wil meegaan in het afwijken van de structuurvisie als het gaat om verdichting. Toentertijd was er nog steeds het vertrouwen dat met het reparatietraject de motivatie op orde zou worden gebracht en de gemeenteraad hier ook positief in zou staan.

De positieve grondhouding was mede gebaseerd op dat de aanvrager en omwonenden tot een gedragen ontwerp – maten van de woning – zouden kunnen komen (zie voorwaarden).

Aangegeven is dat in deze lijn hier geen stappen in zijn gezet.

Argumenten

1. De ontwikkeling levert ook kwaliteitsverbeteringen op.

Ondanks het afwijken van de ambitie van het tegengaan van versnippering van grote groenpercelen genoemd in de structuurvisie levert de ontwikkeling de volgende kwaliteitsverbeteringen op:

Er komt meer groen op de kavel, minder verharding. De totale verharding neemt door deze ontwikkeling af (met 170 m²), er is sprake van ontstening. De aanwezige tennisbaan wordt verwijderd. Een deel van de verharding wordt uitgevoerd als waterpasserende verharding.

Het verwijderen van de tennisbaan betekent ook het verminderen van overlast veroorzaakt door het gebruik van een tennisbaan.

Het realiseren van een duurzame villa zorgt voor een positief beeld en kan een stimulerend effect hebben op de omgeving en inzicht geven in duurzaamheidsmogelijkheden.

Er wordt met deze nieuw te bouwen woning een woning toegevoegd met een gezond binnenmilieu.

Er wordt een woning toegevoegd aan de woningvoorraad. De ontwikkeling is te klein om ook sociale woningbouw te realiseren.

2. Dit initiatief past binnen de ontwikkeling van het stedelijk gebied.

De ontwikkeling van een woning in een 'binnen'gebied komt vaker voor in Wassenaar, de situatie is niet uniek. Denk aan het binnengebied tussen de Teylingerhorstlaan en de Bloemcamplaan of het binnengebied tussen de Van der Oudermeulenlaan en de Kerkeboslaan.

De kavel van Rijksweg 785 is ruim en heeft een uitzonderlijke maat en vorm.

3. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling zoals voorgesteld (maat, ontsluiting en positie) past binnen de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. De positie van de woning is zorgvuldig onderzocht.

Een duurzame, kleinschalige, stedenbouwkundig ondergeschikte en zorgvuldig ingepaste woning is een ontwikkeling die gezien kan worden als een 'inpassing', waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet worden aangetast.

De woning heeft een relatie met de bestaande woning op de kavel. De te bouwen woning kan gezien worden als dienstwoning ten opzichte van de huidige woning. De woning past qua

maatvoering als eigenzinnige uitstraling en onderscheidt zich van zijn burens; een eenvoudig bouwvolume, dat de groene context in zijn waarde laat.

De nieuwe woning wordt opgevat als een nieuw 'relict' van waaruit de locatie zich heeft ontwikkeld, verstedelijkt.

De aangeleverde concept ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met de onderbouwing die is aangeleverd in het vooroverleg waarop een positieve grondhouding is aangenomen. Deze laatste ligt voor. De aangeleverde concept ruimtelijke onderbouwing moet nog worden getoetst.

4. Er zijn duidelijke voorwaarden opgesteld waar de aanvraag aan zal moeten voldoen:

Deze voorwaarden zijn:

- Het leveren van een onderbouwing die toeziet op de cultuurhistorische en groene kwaliteiten van dit gebied, waarbij een duurzame, kleinschalige, stedenbouwkundig ondergeschikte en zorgvuldig ingepaste bebouwing voorstelbaar is.
- Het voorgestelde plan geeft het maximaal te benutten ruimtebeslag op de kavel weer, er wordt geen zwembad of tennisbaan gerealiseerd.
- Er dient zoveel mogelijk groen behouden alsook versterkt te worden.
- Benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing moeten worden gedaan (bodemonderzoek, Aeriusberekening, ecologische QuickScan, aantonen dat wordt voldaan aan Wet natuurbescherming, milieu zoning, uitwerking parkeerbalans et cetera).
- Er dient in contact te worden getreden met omwonenden om reacties vooraf in beeld te hebben.
- Kostenverhaal is wettelijk verplicht. Daarom moet er voorafgaand aan vergunningverlening een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin ook het planschaderisico wordt afgewenteld op de ontwikkelende partij.

Er zijn extra voorwaarden voor de maatvoering gesteld ten behoeve van het ondergeschiktheids criterium. Een maximum is aangegeven voor:

- het bouwvolume: 750 m³
- het bebouwingspercentage op het voorgestelde bouwvlak: 50 %
- de nokhoogte: 10 m

Door het aanscherpen van de maximale maten is meegegeven dat 'stedenbouwkundig ondergeschikt en zorgvuldig ingepaste bebouwing' in ieder geval minder is dan 750 m³, 50% bebouwingspercentage van het voorgestelde bouwvlak en de nokhoogte lager dan 10 meter.

5. Er is geen sprake van precedentwerking.

Aangezien dit een specifieke situatie is, de kavel is uitzonderlijk breed en heeft een afwijkende vorm, is het niet zo dat in elke situatie een tennisbaan zou kunnen worden vervangen door een woning. De niet-symmetrische positionering van de huidige bebouwing op de kavel, de langgerekte kavel en uitstulping in het binnengebied, de stedenbouwkundige setting en landschappelijke context maakt deze situatie specifiek.