Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/21/44710/237614
Datum collegebesluit:	dinsdag 4 mei 2021
Datum commissievergadering:	maandag 31 mei 2021
Datum raadsvergadering:	dinsdag 14 juni 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Stompwijckstraat
Portefeuillehouder:	Kees Wassenaar
Programma:	8 Bouwen en Wonen
Kernboodschap:	De gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Stompwijckstraat' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van circa 87 seniorenwoningen mogelijk.
Bijlagen:	Bijlage 1: Nota ambtelijke wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan 'Stompwijckstraat' (Z/21/44710/239606); Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Stompwijckstraat': - Toelichting (Z/21/44710/241610); - Regels (Z/21/441710/241613); - Verbeelding (Z/21/441710/241611); Bijlage 3: Raadsbesluit (Z/21/441710/237619).
Stukken ter inzage:	nee

Beslispunten:

1.1. De voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Stompwijckstraat zoals bedoeld in bijlage 1: Nota ambtelijke wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan 'Stompwijckstraat' (Z/21/44710/239606) vast te stellen, met dien verstande dat onderdeel 2 van artikel 5.2.1 van de regels als volgt komt te luiden:
"2. elders binnen de bestemming één nutsgebouw met een maximale oppervlakte van 23 m²;";

1.2. Het bestemmingsplan 'Stompwijckstraat' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPSTOMPW2020-VG01 op grond hiervan gewijzigd vast te stellen;

1.3. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

1.4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met:

☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
☒ Toezegging: Cie. FL 6-10-2020 (249)
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Stompwijckstraat.

Samenvatting
Woningbouwvereniging St. Willibrordus wil 40 woningen aan de Stompwijckstraat, Hughenzstraat en Suykstraat slopen. Op deze locatie wil de woningbouwvereniging circa 87 appartementen en 200 m² maatschappelijke voorziening realiseren. De appartementen zijn aantrekkelijk voor senioren en dragen bij aan de gewenste doorstroming in de sociale huur. Hiervoor is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Er zijn ambtelijk wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om het bestemmingsplan beter in lijn te brengen met de gemeentelijke standaardregels. Deze wijzigingen zijn niet van dien aard dat wordt afgeweken van hetgeen de gemeenteraad heeft vastgesteld bij de startnotitie. Deze ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan zijn apart weergegeven in het bestemmingsplan en dienen formeel bij de vaststelling gemeld te worden.

Wat nu voorligt, is het voorstel aan de raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stompwijckstraat'.

Beoogd effect
Met deze ontwikkeling worden er meer woningen aan de bestaande sociale woningvoorraad toegevoegd die geschikt zijn voor senioren en ouderen.

Argumenten
1.1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld om beter aan te sluiten aan de gemeentelijke standaardregels.
De (ambtshalve) wijzigingen zorgen er voor dat de planregels beter aansluiten op de gemeentelijke standaarden. Daarnaast wordt de toelichting op een aantal punten gewijzigd met betrekking tot onderzoeksresultaten en het resultaat van de zienswijzeprocedure. Het bestemmingsplan blijft volledig binnen het kader dat de raad heeft vastgesteld bij het startdocument. Aan de regels is op 25 mei 2021 een definitie voor 'Meergezinswoningen' toegevoegd. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met deze wijzigingen, zoals opgenomen in de nota ambtelijke wijzigingen bijlage 1.

1.2. Wijzigingen naar aanleiding van Commissie Fysieke Leefomgeving 31 mei 2021
Naar aanleiding van technische vragen door de raad worden de regels van het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte punten gewijzigd. Met artikel 5.2.1 werd beoogd om het bouwen van maximaal één nutsgebouw mogelijk te maken binnen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Onderdeel 2 van artikel 5.2.1 wordt daarom als volgt gewijzigd:
Huidige tekst:
"2. elders binnen de bestemming gebouwen met een maximaal oppervlakte van 23 m2;"
Nieuwe tekst:
"2. elders binnen de bestemming één nutsgebouw met een maximale oppervlakte van 23 m²;"

1.3. De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.
De gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Stompwijckstraat' gewijzigd vast te stellen.

1.4. Een exploitatieplan is niet verplicht omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Met de woningbouwvereniging is op 27 januari 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. Aangezien kostenverhaal anderszins verzekerd is, kan de op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
Dit voorstel kent geen kanttekeningen.

Communicatie/Inwonersparticipatie
Woningbouwvereniging st. Willibrordus is al geruime tijd bezig met voorbereidingen voor dit project. Ondanks de beperkingen vanwege COVID19 heeft de woningbouwvereniging veel aandacht besteed aan het participatietraject met bewoners en omwonenden. Op 6 juli 2020 is er een presentatie van de plannen gegeven aan de buurt. Conform de Corona regels betrof het een digitale presentatie. De huurdersbelangenvereniging Rozenstein en de VVE van het appartementengebouw aan de Zuidwijklaan zijn betrokken bij de participatie. Op 13 oktober 2020 heeft de raad het startdocument "Bestemmingsplan Stompwijckstraat" vastgesteld. Op 22 oktober 2020 is de leegstaande woning Stompwijckstraat nr. 10 geopend als informatiecentrum voor de wijk. De opening van het infocentrum is in week 44 gepubliceerd in de "Wassenaarse krant". Voor het project is een klankbordgroep ingesteld bestaande uit omwonenden. Hiermee vindt regelmatig overleg plaats.

Bij de start van, en tijdens de bouw zullen omwonenden frequent (schriftelijk, op de website en via mail) geïnformeerd worden over de realisatie. De aannemer zal tijdens de bouw telefonisch en per mail bereikbaar zijn voor omwonenden. Maandelijks zal de aannemer een inloopspreekuur organiseren.

Financiën
Het voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er is op 27 januari 2021 een anterieure overeenkomst gesloten waarmee kostenverhaal heeft plaatsgevonden. De woningbouwvereniging heeft op eigen kosten het bestemmingplan op laten stellen en de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Eventuele planschade is via de gesloten anterieure overeenkomst afgewenteld op de woningbouwvereniging.

Risico's
Bij dit voorstel zijn geen risico's voor de gemeente.

Duurzaamheid

Met de realisatie van het project Stompwijckstraat worden 40 gedateerde en energetisch zeer matige woningen vervangen door circa 87 hoogwaardige nieuwbouwwoningen. De woningen worden gas-loos gerealiseerd. De woningen gaan voldoen aan de nieuwste BENG eisen voor energiezuinigheid. (BENG = Bijna Energie Neutraal, Beng 1 < 65 KWh/m2, Beng 2 < 50 KWh/m2, Beng 3 >40%.). Aan deze eisen wordt voldaan door:

- Hoogwaardige isolatie van begane grondvloer, gevels en dak;
- De toepassing van tripple glas in alle kozijnen;
- Het uiterst luchtdicht bouwen;
- De toepassing van laagtemperatuur verwarming met warmtepompen;
- De toepassing van ventilatie met warmteterugwinning.

Daarnaast heeft de woningbouwvereniging de ambitie om maximaal in te zetten op zonnepanelen. Dat is niet noodzakelijk om te voldoen aan BENG, maar de woningbouwvereniging wil de woonlasten voor de bewoners drukken, en zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn.

De landschapsarchitect geeft met de inrichting van de gemeenschappelijke tuin met de begroeiing van de gevel van de fietsenstalling, en de begroeiing van de pergola's invulling aan natuur inclusief bouwen.

De aannemer zal de bestaande duplexwoningen circulair slopen. Dat wil zeggen dat de bouwdelen en bouwmaterialen die vrijkomen door sloop weer ingezet kunnen worden bij de realisatie van andere projecten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester