Gemeente Wassenaar

Startnotitie bestemmingsplan Stompwijckstraat

Z/20/044710/203653

2020

Versie 28 augustus 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. De ontwikkeling
3. De beleidskaders
4. Ruimtelijke randvoorwaarden
5. Communicatie met omwonenden en belanghebbenden
6. Kostenverhaal en planschade
7. Vervolg en planning

1. Inleiding

Woningbouwvereniging st. Willibrordus is eigenaar van de woningen aan de Stompwijckstraat, Hughenzstraat en Suykstraat. Deze woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Op deze locatie zijn momenteel nog 40 woningen gelegen en deze worden vervangen door 87 woningen voor hoofdzakelijk senioren.

Op 5 juni 2019 is er een leegstandsvergunning verleend voor het mogelijk maken van tijdelijke verhuur voor de periode tot de aanvang van de herstructurering. Op 15 oktober 2019 is er een besluit genomen om de woningen liggende rondom de Stompwijckstraat aan te wijzen tot actiegebied in het kader van sloop en nieuwbouw. Op 19 maart 2019 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met de woningbouwvereniging. Deze overeenkomst ging uit van het planinitiatief van de Woningbouwvereniging om 40 woningen te slopen en rond de 80 woningen terug te bouwen zo mogelijk met de toevoeging van een steunpunt waar zorg verleend kan worden.

<u>Doel startnotitie</u>

De inhoud van deze startnotitie zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces van de bestemmingsplanprocedure. Deze startnotitie geeft, naast de wettelijke vereisten die gelden, de richting voor de herontwikkeling van de locatie.

De startnotitie is belangrijk voor planvorming en de uiteindelijke beoordeling van de plannen door de gemeente Wassenaar, die juridisch planologisch verantwoordelijk is. Dit document dient dan ook als leidraad. Voor herstructurering en/of bestemmingswijziging is bestuurlijke besluitvorming nodig. Deze nota bevat naast concrete eisen en wensen ook aandachtspunten.

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 geven om te komen tot een definitief plan.

2. De ontwikkeling

De huidige situatie

De locatie ligt midden in een rustige woonwijk van Wassenaar. De locatie bestaat uit 10 woonblokken van sociale woningbouw uit de wederopbouwperiode. Dwars door de locatie loopt de Stompwijckstraat. De locatie wordt omringd door de Zuidwijklaan, Suykstraat, Sandelandstraat en de Hughenzstraat. Aan de zijde van de Zuidwijklaan ligt een brede strook wijkpark. De locatie is verder omgeven door voornamelijk sociale woningbouw in eigendom van de woningbouwvereniging. Het woongebouw naast de locatie aan de Zuidwijklaan is particulier eigendom.

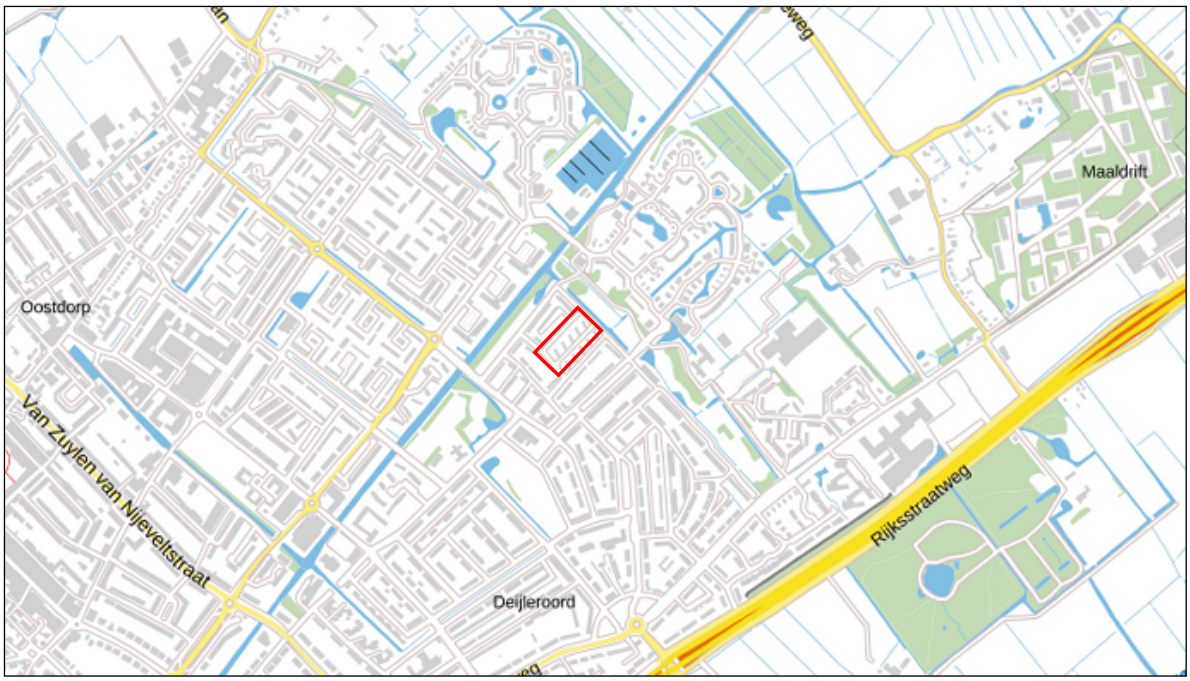


Fig. 1.1.: ligging plangebied.

De gewenste situatie

Beoogd wordt om de bestaande bebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats worden 87 appartementen voor senioren en een maatschappelijke voorziening gerealiseerd rondom een parkeerhof. Het parkeerterrein kan worden bereikt vanuit de Hughenzstraat. Als de maatschappelijke voorziening niet wordt gerealiseerd, dan kunnen in de plaats daarvan 2 appartementen worden toegevoegd.

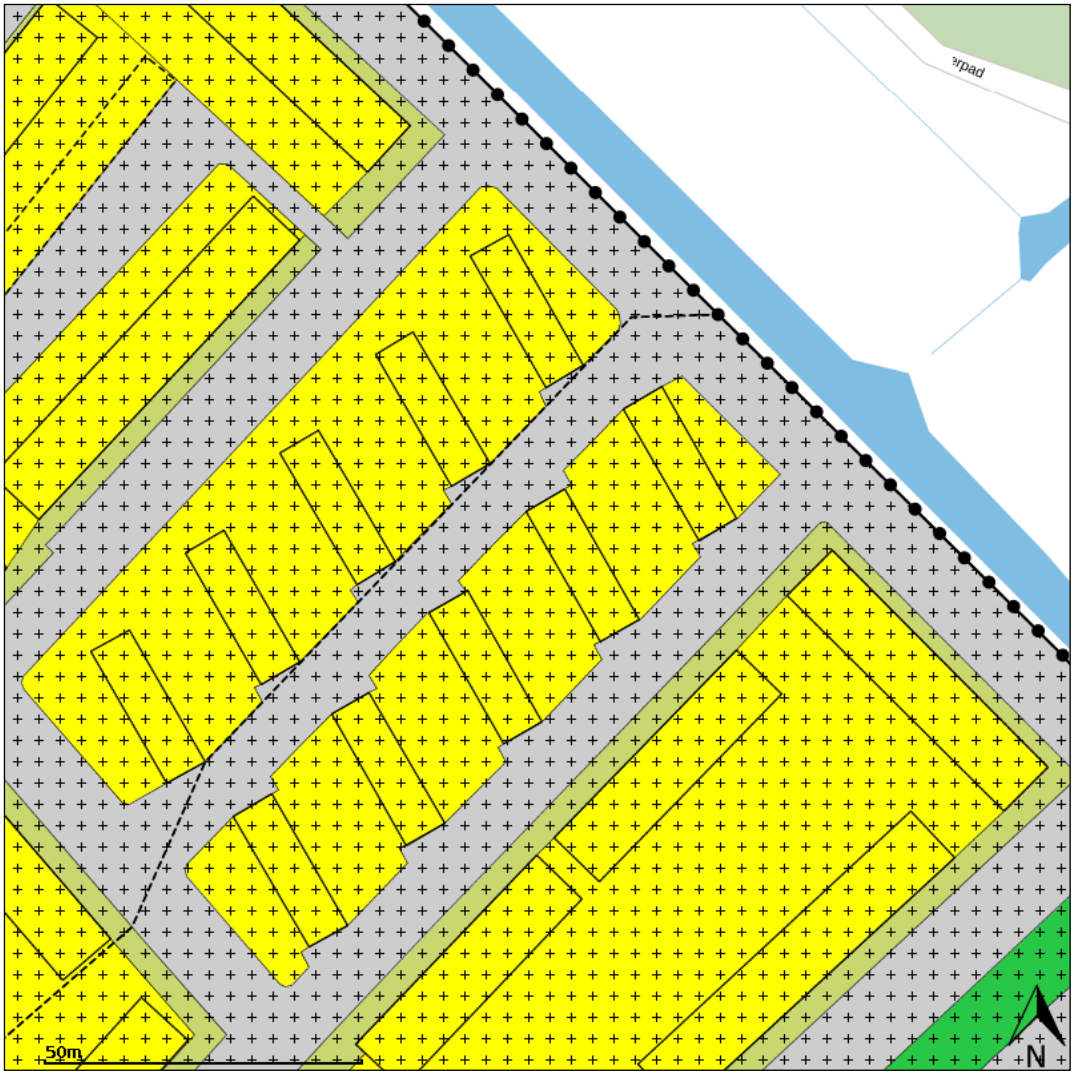


Fig. 1.2.: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hofcamp 2013.

Figuur 1.3: huidige situatie plangebied.

<u>Bestemmingsplan</u>

Ter plaatse gelden twee bestemmingsplannen, te weten:

1. Hofcamp 2013

   In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor “Wonen – 3”, “Verkeer”, “Waarde – Archeologie 5” en “Waarde – Archeologie 6”.

2. Paraplubestemmingsplan Cultureel Efgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie.

   Dit bestemmingsplan heeft de dubbelbestemmingen voor archeologie uit het bestemmingsplan Hofcamp 2013 vervangen door de bestemming “Waarde – Archeologie 4”.

<u>Procedure</u>

Om de herstructurering vorm te kunnen geven is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Het overgrote deel van het plangebied is in eigendom van de woningbouwvereniging. De rest is openbaar gebied in eigendom van de gemeente. Het is niet noodzakelijk om een voorbereidingsbesluit te nemen. Een voorbereidingsbesluit wordt genomen ter voorkoming van onomkeerbare ontwikkelingen die passen binnen het geldende bestemmingsplan, maar niet binnen het nieuwe. Deze voorbereidingsbescherming is nu niet nodig.

In lijn met het processchema bestemmingsplannen wil het college de gemeenteraad vóór de start van de bestemmingsplanprocedure betrekken bij de richting die met een nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt ingeslagen.

3. De beleidskaders

Geldende beleidskaders

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet een inventarisatie worden gemaakt van het geldende beleid op verschillende niveaus. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van beleid om te kunnen bezien of de gewenste ontwikkeling op voorhand wordt uitgesloten.

Rijksbeleid

De wettelijke basis voor het maken van bestemmingsplannen en structuurvisies is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

Met deze startnotitie wordt niet vooruit gelopen op inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn de nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het Rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...).

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft concreet aan waaraan de toelichting van een bestemmingsplan moet voldoen. In het Besluit ruimtelijke ordening is bijvoorbeeld de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. Uit jurisprudentie volgt dat een laddertoets verplicht is voor woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen hieraan getoetst moeten worden. Uitgangspunt is behoefte en duurzaam ruimtegebruik.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld.

De twee meest relevante provinciale opgaven voor dit project zijn:

- Ruimte en verstedelijking, waarbij het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied een speerpunt is, en;

- Wonen, waarbij het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluiten op de behoeften van verschillende doelgroepen van belang is.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landgoed aan Zee

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld. De structuurvisie is gericht op behoud en zo mogelijk versterken van het groene karakter van de gemeente. De ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op de instandhouding en versterking van deze ruimtelijke hoofdstructuur.

Dit betekent onder andere dat Wassenaar niet verder wordt uitgebreid. Nieuwbouw in het dorp is mogelijk door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. De nieuwe ontwikkelingen moeten passen in maat en schaal bij het groene, kleinschalige en historische karakter van Wassenaar.

Woonvisie Wassenaar 2016-2021

De gemeente heeft het woonbeleid opgenomen in de Woonvisie Wassenaar 2016-2021. In deze visie wordt aandacht gevraagd voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast gaat de woonvisie in op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huursector. Er wordt beschreven dat er weinig beschikbaar aanbod is voor bijvoorbeeld starters, middeninkomens en de lage inkomens. Het bouwen voor de specifieke doelgroep senioren zal zorgen voor doorstroming in de woningmarkt, waardoor er weer woningen vrij komen voor andere doelgroepen.

Groen- en Watervisie 2015 – 2019

De Groen- en Watervisie 2015 – 2019 gaat in op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar behouden en versterkt kan worden. Wassenaar wil de groenste gemeente van de randstad zijn. Het plan moet zo groen en natuurinclusief mogelijk worden ingericht. Ook moet het plan voldoende rekening houden met waterhuishuishouding.

Verkeersplan Wassenaar 2016

De gemeente Wassenaar streeft er naar een gemeente te zijn waar het fijn wonen, werken en recreëren is. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid vormen elementen die hier in belangrijke mate aan bijdragen. Daarbij ligt Wassenaar gunstig ten opzichte van belangrijke bestemmingen als Den Haag, Amsterdam, Schiphol en Leiden.

4. Ruimtelijke randvoorwaarden

Aan de herstructurering van de Stompwijckstraat worden de volgende voorwaarden gesteld:

Stedenbouwkundig

- Zo veel mogelijk behouden van de volwassen bomen om de bestaande groene kwaliteit te waarborgen;
- Oog voor verbinding met voetgangersstructuren en park;
- Ontwerpen van kwalitatieve buitenruimte;
- In de uitwerking dient aandacht te zijn voor natuur inclusief bouwen;
- Uitgangspunt is om zoveel mogelijk voordeuren op de begane grond te situeren om de levendigheid en daarmee de sociale controle in de buurt te stimuleren.
- Aansluiten op omgeving in bouwhoogte (twee lagen met een setback ter hoogte van de grondgebonden woningen van twee lagen en een kap, hoogte accent ter hoogte van het park);
- Geleding aanbrengen in de massa opbouw om eentonigheid te voorkomen en beter aan te sluiten op de maat en schaal van omliggende bebouwing;
- Parkeren oplossen in 'parkeerkoffers' zodat de hoeveelheid geparkeerde auto's uit het zicht blijven vanaf de openbare weg;
- Diversiteit in woonkwaliteit aanbieden en voldoende inpandige voorzieningen voor doelgroep (55+);
- Door het plaatsen van gemeenschappelijke fietsenstallingen voor de bewoners en het aanbrengen van voldoende inpandige voorzieningen hoeven er geen individuele fietsenbergingen gerealiseerd te worden in het plan[1]Dit naar voorbeeld van de Amsterdamse Bouwbrief*.
- Galerijen dienen naast hun functionele kwaliteit ook een verblijfskwaliteit te kennen.

*Ervaring is dat individuele bergingen veelal voor opslag worden gebruikt maar dat bewoners voor de stalling van fietsen andere locaties kiezen in of rondom een complex. Locaties die voor hen beter uitkomen dan bergingen onder of geclusterd bij een complex. De Amsterdamse bouwbrief speelt hierop in. Door het aanbrengen van extra inpandige berging wordt in de behoefte aan bergruimte voorzien, terwijl er ruimte wordt geboden voor het stallen van fietsen op voor bewoners meer prettige locaties. Hiermee wordt een gelijkwaardig alternatief geboden voor de verplichting uit artikel 4.31 van het bouwbesluit 2012 tot realisatie van een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte.

Om medewerking te verlenen aan de gelijkwaardige oplossing voor het voldoen aan de wettelijke bepaling dat een woning een (fietsen)berging moet hebben kan dat door dit op te nemen in de omgevingsvergunning. Hiervoor is het niet nodig om de Amsterdamse bouwbrief te verwerken in Wassenaars beleid.

[1] *Dit naar voorbeeld van de Amsterdamse werkwijze (Amsterdamse bouwbrief Nr. 2015-130.*

Wonen

Gezien de krapte op de woningmarkt en de grote regionale opgave voor de realisatie van woningbouw, is een herontwikkeling met woningbouw en een toename van het woningaanbod op deze locatie heel gewenst.

In 2016 is de Woonvisie vastgesteld voor de gemeenteraad van Wassenaar. Hierin is bepaald dat bij nieuwbouwlocaties 30% uit sociale woningbouw moet bestaan. Dit plan bestaat volledig uit sociale woningbouw. In het coalitieakkoord 2018 – 2022 is in afwijking van de woonvisie besloten dat het bouwprogramma bestaat uit 25% sociale huurwoningen en dat de overige 75% bestaat uit middeldure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen. In het voorliggende plan worden 40 sociale huurwoningen gesloopt en circa 87-89 sociale huurwoningen gebouwd. Een netto toename van circa 47-49 sociale huurwoningen. De netto toename van het aantal sociale huurwoningen past binnen het woningbouwprogramma van Wassenaar.

Milieu/Duurzaamheid

De herontwikkeling is niet MER plichtig. De gemeenteraad zal hierover een mer-beoordelingsbesluit moeten nemen.

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor beoogd gebruik.

Verder zal er aandacht in het plan moeten zijn voor duurzaamheid in aansluiting op het klimaatprogramma.

Groen

De Groen- en watervisie 2016-2019 heeft als algemene ambitie behoud en versterking van het groene karakter van Wassenaar. Verder is het beleid erop gericht om minder te verstenen. Het behoud van de bestaande bomen rondom en binnen het plangebied moet worden onderzocht en het binnenterrein moet zo groen mogelijk worden ingericht.

Water

Het plan moet voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het plan moet dan ook een watertoets bevatten en het Hoogheemraadschap moet in de gelegenheid worden gesteld om het plan te toetsen. Verwacht wordt dat dit plan niet strijdig is met het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat dan ook een watertoets op basis waarvan het Hoogheemraadschap adviseert. De verwachting is dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Flora en fauna

Voor het gebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd en worden de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000) in beeld gebracht. Er kan niet worden uitgesloten dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen. Een nader onderzoek moet uitwijzen of de vleermuizen de huizen en bomen gebruiken als zomer, kraam en/of paarverblijf. Ook heeft het plan mogelijk een functie voor gierzwaluwen. Ook voor gierzwaluwen moet nog een onderzoek worden uitgevoerd.

Aangetoond moet worden wat de gevolgen zijn voor het Natura 2000 gebied Meijendel en Berkheide. Dit wordt gedaan door middel van een berekening van de stikstofdepositie middels een AERIUS berekening.

Archeologie

Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een mogelijke herontwikkeling kan gevolgen hebben voor deze waarden.

De gevolgen van ondergronds slopen, bouw- en graafwerkzaamheden op de archeologische waarden kunnen aanzienlijk zijn. Deze gevolgen dienen voorafgaand aan de sloop, bouw en of de graafwerkzaamheden op basis van de daarvoor geldende vergunningsplicht in kaart te worden gebracht.

De voor de archeologische waarden (nadelige) effecten van de nieuwbouw worden vooral veroorzaakt door bodemroerende werkzaamheden zoals bijvoorbeeld: heien, uitgraven van parkeerkelders, verplaatsing van de bouwvlakken, ophogen, uitgraven van nieuwe sloten of watergangen, verlagen van grondwaterpeil of het graven van kabel en leiding tracés.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal voor gewijzigde bestemmingen die een bedreiging vormen voor de daar aanwezige archeologische waarden archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden zodat de archeologische waarde van het terrein kan worden vast gesteld. De economische uitvoerbaarheid van een plan is zonder dat dit onderzoek is uitgevoerd, niet vast te stellen en daarmee is dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk.

Verkeer

Parkeren

De ontwikkeling mag niet lijden tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de directe omgeving. Voor het opstellen van de parkeerbalans voor het terrein wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW. In dit geval publicatie 132 van het CROW; kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. De stedelijkheidsgraad van Wassenaar is 'matig stedelijk' (1.000-1.500 adressen per km2) en de locatie is gelegen binnen de 'rest bebouwde kom'. Standaard wordt bij ontwikkelingen binnen Wassenaar de bovenkant van de norm aangehouden.

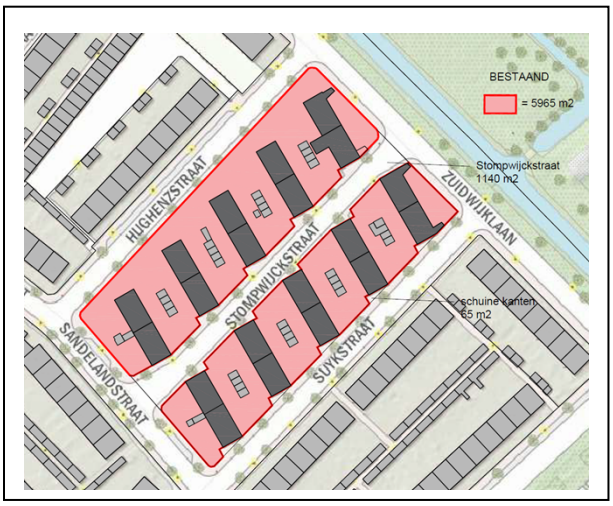
Ten behoeve van het planinitiatief is er een parkeerbalans opgesteld waarbij is gekeken naar de huidige en de nieuwe situatie. In de directe omgeving is een parkeerdrukonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er bij de realisatie van 1 parkeerplaats op eigen terrein per appartement sprake is van een acceptabele parkeerdruk. Voor de mogelijk toe te voegen maatschappelijke ruimte zijn geen extra parkeerplaatsen nodig aangezien er overdag voldoende vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar zijn.

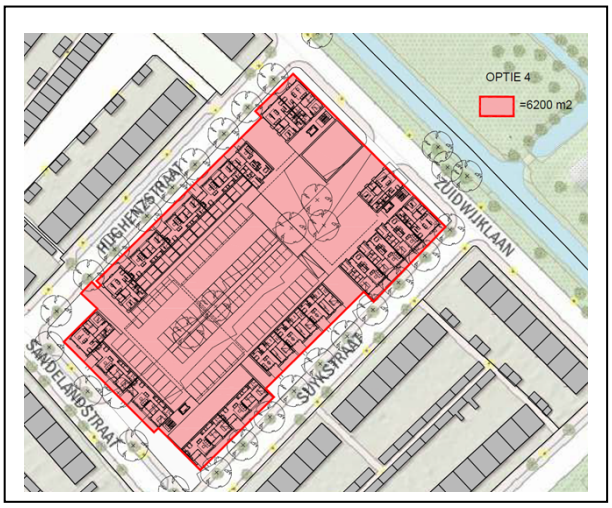
Bij de uitwerking van de plannen zullen er afspraken gemaakt worden over de realisatie van enkele parkeerplaatsen voor gehandicapten en minder validen in de aangelegen straten.

Gronduitruil

Ten behoeve van dit plan komt de Stompwijckstraat te vervallen en zal er een herverkaveling plaatsvinden van grondeigendommen tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Uitgangspunt hiervoor is dat er na de realisatie van de deze ontwikkeling aaneengesloten en goed te onderhouden onderhoudsoppervlakten overblijven en dat er geen areaaluitbreiding plaatsvindt voor de gemeente. De grondruil zal zoveel mogelijk met gesloten beurzen plaatsvinden.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de nieuw aan te leggen openbare ruimte. Hieronder wordt indicatief aangegeven wat de grondruil in vierkante meters betekent en wat de nieuw eigendomssituatie gaat worden.





De grondruil zal leiden tot een netto vermindering van gemeentelijk te onderhouden areaal van ca. 200 m2 t/m. 300 m2.

5. Communicatie met omwonenden en belanghebbenden

De naastgelegen buurt moet betrokken worden bij de planontwikkeling. De woningbouwvereniging moet aantonen dat zij de omwonenden betrokken hebben en wat de resultaten daarvan waren.

De woningbouwvereniging heeft inmiddels meerdere informatiebrieven verzonden aan omwonenden en de huurdersbelangenvereniging. Hierin informeerden zij hen over de nieuwe ontwikkeling en de tijdelijke antikraakverhuur van de bestaande panden. De bestaande huurders zijn ook al geruime tijd op de hoogte van de ontwikkeling. De raad is in maart 2020 geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

De woningbouwvereniging is in de zomer van 2020 gestart met het informeren van de buurt aan de hand van een voorlopig ontwerp en de voorgenomen planning. Hiervoor heeft er een digitale informatiesessie plaatsgevonden met omwonenden die positief is verlopen.

6. Kostenverhaal en planschade

De gemeente is wettelijk verplicht om kostenverhaal te regelen indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan ofwel de WABO-procedure, zal met de woningbouwvereniging een anterieure overeenkomst worden gesloten (kostenverhaal op basis van Wro artikel 6.12).

Het planschaderisico wordt door de woningbouwvereniging gedragen. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld via de anterieure overeenkomst.

7. Vervolg en planning

Op basis van deze startnotitie en de bijbehorende ruimtelijke randvoorwaarden zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in januari 2021 ter inzage gelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan naar alle waarschijnlijkheid voor de zomer kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. In de tussentijd kan de ontwikkelaar starten met de sloop van de bebouwing.