

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

*Zaaknummer:* 22/064536/297132  
*Datum collegebesluit:* dinsdag 19 april 2022  
*Datum commissievergadering:* maandag 16 mei 2022  
*Datum raadsvergadering:* dinsdag 31 mei 2022

*Soort Voorstel:* Adviesnota  
*Onderwerp:* Start bestemmingsplanprocedure Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Kees Wassenaar  
*Programma:* RRO

*Kernboodschap:* Dit besluit is de tenuitvoerlegging van het door het college verzonden principebesluit d.d. 2 februari 2021 met betrekking tot deze ontwikkeling. De ontwikkeling van sloop van bedrijfsbebouwing en bouw van twee nieuwe woningen levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

*Bijlagen:* Ja  
1. Raadsbesluit;  
2. Startdocument inclusief bijlagen.

*Stukken ter inzage:* Nee  
*Beslispunten:*

1. Het startdocument bestemmingsplan Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 vast te stellen, conform de door de raad op 23 september 2013 vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan, inhoudende onder meer dat:
  - a. de kassen aan de Laan van Pluymestein 11 zullen worden gesloopt;
  - b. alle bedrijfsbebouwing aan het Kerkehout 64 wordt gesloopt, behoudens de beeldbepalende bedrijfswoning;
  - c. ter plaatse van de Laan van Pluymestein 11 één vrijstaande woning met een inhoud van ten hoogste 650 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd;
  - d. de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning wordt;
  - e. ter plaatse van Het Kerkehout 64 één vrijstaande woning met een inhoud van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> mag worden gebouwd;
  - f. het nemen van een voorbereidingsbesluit niet noodzakelijk is;
  - g. de procedure aanvangt met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan van 30 juni 2022 en dat deze termijn vanwege de vakantieperiode met twee weken wordt verlengd tot en met 24 augustus 2022.

*Relatie met:*

- Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

# Adviesnota aan de Raad

## Onderwerp

*Start bestemmingsplanprocedure Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64.*

## Samenvatting

Dit plan is op 4 november 2019 besproken in de commissie Fysieke Leefomgeving. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie is het plan samen met de ontwikkelaar nader uitgewerkt. Op 2 februari 2021 heeft het college een principebesluit verzonden op basis waarvan de ontwikkelaar een nota van uitgangspunten en een inrichtingsplan heeft opgesteld. De ingediende plannen zijn getoetst en er heeft overleg plaats gevonden met de provincie. Het plan is nu gereed om in procedure te brengen. Op grond van de procesbeschrijving bestemmingsplannen begint het bestemmingsplanproces met de vaststelling van een startdocument. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het startdocument vast te stellen, zodat dit de basis kan vormen voor het verdere vervolg van het planproces.

## Beoogd effect

*Met dit plan worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en vervangen door twee nieuwe woningen; het plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.*

## 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. Bij vaststelling krijgt de gemeenteraad ook de kans om te besluiten over hoe de procedure zal verlopen.

*1.2. Het 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. In de bijlagen wordt ingegaan op de benodigde onderzoeken en de uitgangspunten (Nota van Uitgangspunten) en het ontwerp (erfinrichtingsplan).

*1.3. Uit het erfinrichtingsplan, de nota van uitgangspunten en het startdocument blijkt dat het plan voldoet aan de kaders die gesteld zijn en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;*

Door het saneren van het glas en de sloop van de overige bedrijfsbebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Daarnaast worden de weidegronden duurzaam in gebruik genomen door het nabijgelegen, volwaardige, grondgebonden bedrijf. Deze beschikt zelf over een bouwstede.

De raadscommissie Fysieke Leefomgeving heeft op 4 november 2019 uitgesproken in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bouw van twee nieuwe woningen, waarbij één woning zal worden gerealiseerd aan Laan van Pluymestein 11 en één woning aan Het Kerkehout 64. Samen met de ontwikkelaar is gekomen tot een nadere stedenbouwkundige uitwerking van het plan waarbij ingegaan is op de inrichting van de percelen, de maximale goot- en bouwhoogtes en maximuminhoud. De maximuminhoud van de woning aan de Laan van Pluymestein 11 bedraagt ten hoogste 650 m<sup>3</sup>. Mede op basis van het opgestelde erfinrichtingsplan kan worden gesteld dat het stedenbouwkundig verantwoord is dat de maximuminhoud van de woning aan Het Kerkehout 64 ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> bedraagt.

*1.f. de noodzaak van voorbereidingsbescherming ontbreekt;*

Er bestaat geen aanleiding om te verwachten dat één van de partijen alsnog gebruik maakt van de planologische ruimte uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 voor de bouw van de agrarische bedrijfsgebouwen vóórdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Derhalve ontbreekt de noodzaak voor het nemen van een voorbereidingsbesluit.

*1.g.1. met dit plan wordt niet afgeweken van het gemeentelijk beleid en daarom kan direct worden gestart met terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan;*

Hier is sprake van herstructurering van de aanwezige bebouwing. Zodoende past het plan binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

*1.g.2. De ontwikkelaar geeft aan dat hij de omwonenden en belanghebbenden zal informeren en betrekken bij het plan;*

Initiatiefnemer staat regelmatig in contact met de bewoners van de aangrenzende percelen. De bewoners van de aangrenzende percelen zijn op de hoogte van de voorgenomen plannen. Alvorens het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd wordt, zal een informatief schrijven uitgaan met bijbehorende documenten aan de belanghebbenden. Met de bewoners van de aangrenzende percelen wordt een afspraak ingepland voor een mondelinge toelichting van de plannen waarbij ideeën aangedragen kunnen worden. De inbreng van de belanghebbenden wordt schriftelijk vastgelegd. Tijdens het ontwikkeltraject worden de belanghebbenden op de hoogte gehouden van de resultaten en voortgang.

### **Kanttekeningen**

*1.g.1 Het is niet gebruikelijk dat plannen in de schoolvakantie ter inzage worden gelegd, maar de ontwikkelaar en de initiatiefnemer zorgen voor aanvullende communicatie richting omwonenden en belanghebbenden;*

*1.g.2. Hoewel de wet het niet toe staat de termijn te verlengen (zie art 3:16, eerste lid Awb), wordt zullen er geen belangen geschaad zijn bij termijnoverschrijding vanwege deze verlenging. Als een indiener een zienswijze in 'de verlenging' indient, zal de Afdeling naar verwachting oordelen dat belanghebbenden niet in hun belangen geschaad zijn. Zoals aangegeven zullen we in de Wassenaarse Courant extra aandacht besteden aan de ter inzage legging. Ook worden de omwonenden hierover geïnformeerd.*

### **Communicatie/Inwonersparticipatie**

De initiatiefnemer staat regelmatig in contact met de bewoners van de omliggende percelen. Zij zijn op de hoogte van de plannen. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal de ontwikkelaar de omwonenden schriftelijk informeren. Er wordt voorzien in de mogelijkheid van mondeling overleg. Hiervan wordt schriftelijk verslag gemaakt. In de toelichting wordt op dit overleg met omwonenden en belanghebbenden ingegaan. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vrijwel volledig in de vakantieperiode ter inzage. Daarom wordt de termijn met twee weken verlengd. De stukken liggen van 30 juni 2022 tot en met 24 augustus 2022 voor eenieder ter inzage. De gemeente zal een week van tevoren aanvullend worden een brief sturen aan omwonenden en aanvullend publiceren in het gemeenteblad en de Wassenaarse Courant.

### **Financiën**

Met de ontwikkelaar en de eigenaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle plankosten worden verhaald. De budgettaire neutrale financiële consequenties hiervan (opbrengsten dekken in principe de kosten) worden in beeld gebracht in de Voorjaarsnota 2022, of later in de Planning- en Control cyclus als deze te vroeg komt.

### **Risico's**

Er bestaan bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd risico's. Door zorgvuldig te werken en aandacht te besteden aan de kwaliteit van de procedure en de stukken wordt de kans op juridische procedures beperkt. In de anterieure overeenkomst wordt het planschaderisico afgewenteld op de eigenaar/ontwikkelaar.

### **Duurzaamheid**

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid. De nieuwe woningen worden energiezuinig gebouwd. Uitgegaan wordt van gasloos bouwen. Ook bij de renovatie van de voormalige bedrijfswoning aan Het Kerkehout 64 wordt

aandacht besteed aan duurzaamheid. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningen.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

T.N. Kramer,  
(interim) gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester