

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/23/082272/384727

Datum collegebesluit: 12 maart 2024

Datum commissievergadering: 8 april 2024

Datum raadsvergadering: 23 april 2024

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Klein Stoephout (herstel bouwtitel Villawijken 2010)"

Portefeuillehouder: Wethouder Koetsier

Programma: 4. Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: Met dit bestemmingsplan wordt een bouwmogelijkheid voor een woning op het perceel Klein Stoephout toegevoegd en wordt een verplichting opgenomen voor het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Klein Stoephout - regels;
2. Bestemmingsplan Klein Stoephout - toelichting;
3. Bestemmingsplan Klein Stoephout - verbeelding;
4. Bestemmingsplan Klein Stoephout - bijlagen;
5. Welstandsparagraaf.

Stukken ter inzage: Nee

Indien dit vertrouwelijke stukken zijn of persoonsgegevens bevatten

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Klein Stoephout (herstel bouwtitel Villawijken 2010)" met de digitale planidentificatie "NL.IMRO.0629.BPKLSTOEPHOOUT-VG01" vast te stellen;
2. De welstandsparagraaf "Klein Stoephout, gebiedstype 48A" vast te stellen;

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

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Klein Stoephout (herstel bouwtitel Villawijken 2010)".

Inleiding

Klein Stoephout was, tot de afsplitsing in de jaren 60, onderdeel van de voormalige buitenplaats Stoephout. Tegenwoordig zijn binnen de voormalige parkaanleg aan de noordwestzijde de grootschalige serviceflatgebouwen 'Stoephout' en 'Schouwenburgh' gesitueerd. Op Klein Stoephout is nog een deel van deze voormalige buitenplaats goed herkenbaar. Dit maakt het perceel van Klein Stoephout zo bijzonder.

In 2010 is het bestemmingsplan Villawijken vastgesteld. Het was de bedoeling van het bestemmingsplan om een woning mogelijk te maken op het perceel van Klein Stoephout. Echter bevatte dit een fout, waardoor het bouwrecht van de kadastrale percelen H2632 en H2635 (Klein Stoephout), niet goed was opgenomen. De aanvrager was in de veronderstelling dat dit goed opgenomen was en heeft in 2018 contact opgenomen met de gemeente om deze mogelijkheden te herstellen. In 2019 heeft er een gesprek plaatsgevonden met onder andere Wethouder Wassenaar en de aanvragers. De uitkomst was een positieve benadering tegenover het plan, met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De provincie Zuid-Holland beschouwt het plangebied als een vervallen landgoedrestant die in essentie een kwaliteitsverbetering verdient. De ontwikkeling van een bouwmogelijkheid zal het herstel van de cultuurhistorisch zeer waardevolle elementen mogelijk maken.

Beoogd effect

Het duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van de woonbuurten.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan zorgt voor het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden op het perceel;

Op Klein Stoephout zijn in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar 2 onderdelen aangewezen als zeer hoge cultuurhistorische waarden; de tuinmuren/aanleg en de schuur. Deze zijn in de loop der jaren niet goed onderhouden. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt deze zeer hoge cultuurhistorische elementen te herstellen. Dit is tevens een wens van de aanvrager, maar is ook privaatrechtelijk afgedekt met een boeteclausule.

1.2 Dit bestemmingsplan draagt bij aan het verbeteren van de natuur- en landschapswaarden;

Het perceel van Klein Stoephout heeft belangrijke natuur- en landschapswaarden. Het perceel is daarmee primair bestemd voor het behoud en versterken van deze waarden. Om dit goed af te dekken is een goedgekeurd inrichtings- en herstelplan vereist om gebruik te maken van de gronden. Hierin moeten in ieder geval de beeldbepalende elementen (tuinmuren/aanleg en de schuur) en de overige, in het rapport van Korneel Aschman, aangewezen tuinhistorisch waardevolle elementen (restanten van het parkbos, de moestuin, de boomgaardweide, het composteerterrein en de watergang) worden meegenomen.

1.3 Extra bebouwing wordt beperkt mogelijk gemaakt;

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woning met een footprint van maximaal 200m² te bouwen. Naast het bestaande bijgebouw (de schuur) zijn geen andere bijgebouwen toegestaan. Verder is er gekozen om op de verbeelding een voorgevelrooilijn op te nemen. Dit voorkomt dat vergunningsvrij bouwen mogelijk is op de delen van het perceel met hoge tuinhistorische waarden.

1.4 Dit is geen nieuwe ontwikkeling;

De bedoeling van het bestemmingsplan Villawijken (2010) was altijd al om op het perceel van Klein Stoephout het bouwen van een woning hier mogelijk te maken. Echter was de bouwmogelijkheid van het perceel niet goed verwerkt in het bestemmingsplan.

1.5 Op 4 juli 2023 heeft de raad ingestemd met het project door het startdocument bestemmingsplan Klein Stoephout vast te stellen;

Daarmee heeft de raad ingestemd met het voorgestelde project en kaders gesteld voor het ontwerpbestemmingsplan. De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan.

1.6 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan is op een enkele redactionele wijziging na, inhoudelijk niet aangepast.

1.7 De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan;

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast.

2.1 De welstandsparagraaf is het toetsingskader voor de WCE;

Een welstandsparagraaf is een aanvulling op de welstandsnota. Het vaststellen van de welstandsparagraaf zorgt ervoor dat de WCE een toetsingskader heeft voor wanneer een bouwplan wordt aangevraagd.

2.2 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen bij de terinzagelegging van de ontwerp welstandsparagraaf;

De ontwerp welstandsparagraaf heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De ontwerp welstandsparagraaf kan zonder wijzigingen worden vastgesteld.

3.1 Het college kan, indien gemachtigd, zelf ondergeschikte wijzigingen doorvoeren zonder tussenkomst van de raad;

Het kan zijn dat er aanpassingen van ondergeschikte aard moeten worden doorgevoerd. Zolang het plan binnen de kaders blijft die de raad heeft vastgesteld kan het college deze wijzigingen doorvoeren.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Uitvoering: Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het maximaal mogelijke bedrag aan plankosten wordt verhaald op de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is ook het risico op planschade afgewenteld op de initiatiefnemer.

Uitvoering: Juridisch kader

Op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingsrecht blijft het oude recht van toepassing als een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het ontwerp bestemmingsplan is 21 december 2023 ter inzage gelegd en valt dus nog onder het oude recht.

Het juridisch kader wordt verder gevormd door de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Verordening inwonerparticipatie 2021 en de door de gemeenteraad vastgestelde procesbeschrijving bestemmingsplan 2013.

Burgemeester en wethouders leggen het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken ter inzage. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn van zes weken, indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd krijgt het bestemmingsplan de status 'onherroepelijk'.

Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft de plannen uitgebreid toegelicht aan een aantal afgevaardigden van de VvE van het naastgelegen landgoed 'De Schouwenburgh'. In een reactie op de plannen heeft de VvE aangegeven dat er tot op heden geen reden tot zorg is over de beoogde plannen. Hierbij is aangegeven dat ervan uit wordt gegaan dat er tijdig overleg zal plaatsvinden tussen de VvE en de ontwikkelaar, met bijzondere aandacht voor het deel van de tuinmuur en verhoogd terras dat zich bevindt op het terrein van 'De Schouwenburgh'.

Daarnaast is er ook tussen de initiatiefnemer en de burens van Stoeplaan 7/7a een gesprek geweest over de plannen. Zij hebben geen bezwaar tegen het plan zolang het recht van overpad behouden blijft.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester