

Oplegnotitie principeverzoek

Datum: 9 april 2019
Zaaknummer: Z/18/023916/130321
Van: Ruimtelijke ontwikkeling
Onderwerp: principeverzoek voor het bouwen van vier geschakelde ééngezinswoningen aan de Vreeburglaan te Wassenaar (Kloosterland).

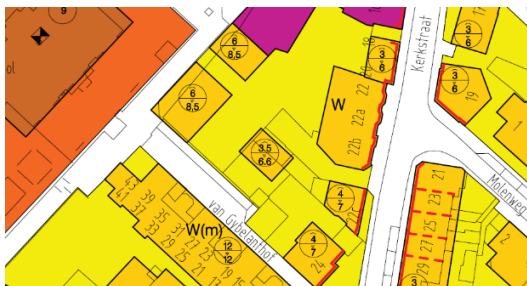
Inleiding

Op 17 augustus 2018 is een principeverzoek ingediend (bijlage 1) voor de bouw van vier geschakelde woningen aan de Vreeburglaan (Kloosterland) op de locatie van de voormalige Doeland doe het zelf. De bestaande bebouwing (600 m²) van de voormalige Doeland wordt gesloopt. De herontwikkeling betreft vier geschakelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen met aan kap.

Meerdere andere plannen, van verschillende partijen zijn inmiddels voor het gebied gemaakt. In deze plannen werd vaak veel meer bebouwing gevraagd dan dat het huidige bestemmingsplan (beheersverordening centrum) toelaat. Deze plannen zijn negatief beoordeeld. Recent is nog een verzoek voor 9 appartementen op het terrein door de raadscommissie als niet wenselijk bestempeld.

Bestemmingsplan

Op dit moment is de beheersverordening Centrum van kracht. Dit plan verwijst naar de mogelijkheden aangegeven in het bestemmingsplan Centrum. In dit bestemmingsplan heeft het terrein de bestemmingen: 'Dorpskarakteristiek', 'Woondoeleinden', 'Archeologische waarden' en een 'Molenbeschermingszone'.



In de bestemming Woondoeleinden is wonen toegestaan. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en is een goothoogte van 6 en bouwhoogte van 8,5 meter toegestaan. De algemene vrijstellingsbevoegdheid maakt een afwijking van 10% mogelijk. De bestemming Dorpskarakteristiek gaat uit van het behoud en zo mogelijk versterking van de dorpskarakteristiek van Wassenaar.

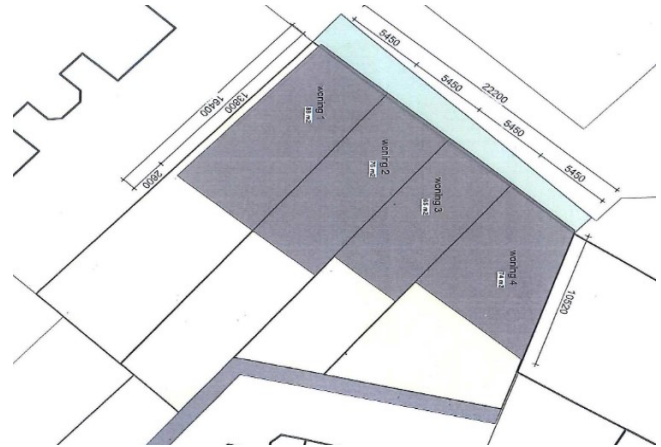


WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl



Bestaande situatie



nieuwe situatie



Perspectief Kloosterland



Perspectief Vreeburglaan



Impressie nieuwbouw

Procedure

De door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling past niet geheel binnen het bestemmingsplan. Het gaat hier dan om bouwen buiten het bouwvlak en het afwijken van de bouwhoogte (9 meter ipv 8,5 m). Om medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen is aanpassing van het bestemmingsplan of een afwijking van



het bestemmingsplan noodzakelijk. In deze oplegnotitie wordt op basis van een beoordeling van diverse aspecten van het verzoek een advies uitgebracht over het principeverzoek.

Beleid

Rijksbeleid

In de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die 13 belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dus dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

Het terrein is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen tot Beschermd Dorpsgezicht "Landgoederenzone Wassenaar- Voorschoten- Leidschendam-Voorburg". Het beschermde dorpsgezicht is een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de en 19de-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warande-achtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

De bescherming is erop gericht om de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden te behouden en zo mogelijk te versterken. Indien het verzoek wordt vergeleken met de huidige situatie dan wordt hier de kwaliteit ter plaatse verbeterd.

Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 heeft de provincie de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. Hierbij is ook een nieuwe verordening Ruimte vastgesteld. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is bepaald dat ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, en past bij de aard en schaal van het gebied.

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en binnen de aard en schaal van het gebied.

Het perceel is wel gelegen binnen de molenbiotop van de molen. Doordat de bebouwing niet hoger is dan 9 meter, kan aan de voorwaarden voor bouwen binnen de molenbiotop worden voldaan.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan zee/ Woonvisie

Voor bestuurlijke besluitvorming is het van belang dat het plan past in de Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' en voldoet aan de Woonvisie. Kernboodschap van het woonbeleid is behoud van



Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Nieuwbouw bij transformatie of herontwikkeling staat in het teken van vitaliteit. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig is. Daarbij wordt een balans gezocht tussen het behouden van kwaliteit, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen zoals statushouders. Speerpunten van het woonbeleid zijn dat :

- Alle doelgroepen (jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Wassenaar;
- Vergroten van de slaagkansen voor middeninkomens, jongeren, starters en jonge gezinnen op de woningmarkt;
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking.
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking met corporaties en andere partijen en monitoring.

Gezien de lichte afname van zorgbehoefte en de relatief gezien hoger aandeel corporatiewoningen in het gebied wordt positief op dit initiatief geadviseerd. Het plan voorziet in vier geschakelde woningen eengezinswoningen en komt tegemoet aan bouwen voor het middensegment en wonen voor (jonge) gezinnen.

Verkeer

In het bestemmingsplan is een doorsteek tussen de Bonifaciuschool en de Kerkstraat voorzien. Doel hiervan was om een fijnmazige ontsluitingsstructuur te krijgen, de relatie met de Kerkstraat te houden en een kleinschalige ontwikkeling op het binnenterrein te ontsluiten. In eerdere planvorming is geoordeeld dat deze kan vervallen, omdat de bestaande ontsluitingen toereikend zijn.

Voor deze categorie woning geldt bij matig stedelijk en locatie centrum een parkeernorm van 1,9 pp per woning. Daarvan is 0,3 pp voor bezoekers. Gezien de ligging kunnen bezoekers en eigenaren gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Er moet daarnaast nog één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij vier eengezinswoningen betekent dit dat er vier parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hieraan kan aan worden voldaan.

Archeologie

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde van het gebied. Medewerking kan worden verleend,



indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze archeologische waarde. Afhankelijk van de precieze werkzaamheden op het perceel zal (nader) archeologisch onderzoek nodig zijn.

Planschade

Met aanvrager zal een planschadeovereenkomst gesloten moeten worden.

Stedenbouw en Cultuurhistorie

Aan de zijde van het Kloosterland wordt een ruimtelijke verbetering beoogd, door het realiseren van een 'voorkantsituatie' in plaats van de huidige situatie waarin de achterzijde van de bebouwing van de Kerstraat het beeld bepaald. Deze visie is ingezet met het streefbeeld Kloosterland, dat in 1999 door de raad is vastgesteld.

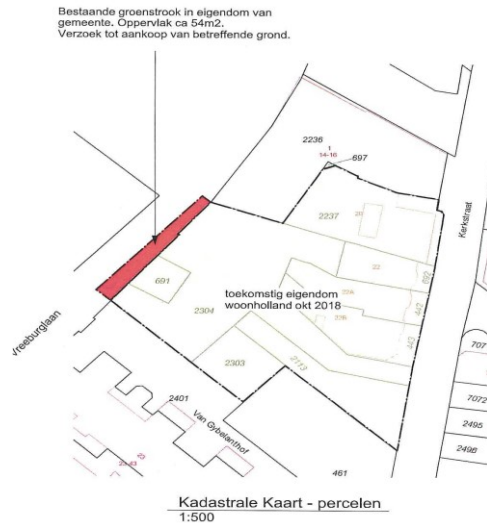
Het motief voor deze functiewijziging was de wens om overlast gevende bedrijvigheid uit te plaatsen naar een geschiktere locatie. De hinder betrof vooral de verkeersaantrekkende werking en de bevoorrading op een locatie die daar vanwege de bereikbaarheid en de aanwezigheid van nabijgelegen woningen niet geschikt voor is.

Daarom is in het bestemmingsplan Centrum – in nauw overleg met de toenmalige eigenaar – de mogelijkheid opgenomen om de bestaande bebouwing te vervangen door bebouwing in twee lagen met kap aan het Kloosterland. Met het extra bouwvolume wordt de wandwerking rondom het Kloosterland versterkt en wordt de bebouwingsstructuur verbeterd. Op het binnenterrein is voorzien in de realisatie van een woning van één laag met kap; deze kan worden bereikt via een langzaamverkeersverbinding tussen het Kloosterland en de Kerkstraat.

Het is stedenbouwkundig wenselijk en heeft de voorkeur om aansluiting te zoeken bij de schaal en de typologie van de Kerkstraat; de invulling met vier geschakelde eengezinswoningen past goed in de gewenste versterking van de wandwerking en verbeterd de bebouwingsstructuur aan het Kloosterland.

Aankoop groenstrook

De initiatiefnemer heeft tevens gevraagd om aankoop van de bestaande groenstrook. Doel om deze private buitenruimte in het plan mee te ontwerpen. Geadviseerd wordt om maximaal 1,5 meter private buitenruimte te verkopen onder de voorwaarde dat deze ruimte wordt mee ontworpen in het plan.



Overleg omgeving

De initiatiefnemer heeft dd 31 oktober 2018 een avond georganiseerd voor de omwonenden (verslag bijlage 3). En de initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de bewoner van Kerkstraat 24.

Inmiddels blijkt uit een nieuw ingezonden zienswijze dat de bewoner van de Kerkstraat 24 zich niet in het plan kan vinden. Initiatief nemer heeft middels een rapport inzichtelijk gemaakt wat voor bouwplan planologisch mogelijk is en wat het gewenste plan inhoud (zie bijlage 4). Uit dit rapport blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering omdat op nog kortere afstand een woning mogelijk is. Wel moet als voorwaarde worden gesteld dat deze woning moet komen te vervallen. Dit houdt in dat het bestemmingsplan hierop aangepast dient te worden.

Indien positief wordt besloten op het principeverzoek dan worden de omwonenden in de procedure van de herziening van het bestemmingsplan opnieuw betrokken.

Conclusie:

Op basis van de bovengenoemde aspecten kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk een opwaardering is ten opzichte van de bestaande situatie en invulling geeft aan de wens om hier een voorkantsituatie te realiseren. Verder past de bouw van de eengezinswoningen in de woonvisie.

De vier woningen zijn met de voorzijde aan de Vreeburglaan geprojecteerd en op het achtererf ontstaat een tuinsituatie. In de huidige bestemmingsplan is op het binnenterrein een bouw mogelijk voor een woning



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

opgenomen. Met de realisatie van dit plan dient deze bouwmogelijkheid te verdwijnen. De ontwikkeling dient daarom uitgewerkt te worden in een wijziging van het bestemmingsplan, zg postzegelplan.

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan het principeverzoek aan de bouw van 4 woningen en de aankoop van een groenstrook onder de voorwaarde dat:

- per nieuwe woning één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- de aan te kopen groenstrook (maximaal 1,5 meter) is bestemd voor private buitenruimte en mee wordt ontworpen met het plan.