

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z - 064536 074
Documentnummer: 304731
Datum: dinsdag 28 juni 2022
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64
Bijlage(n): 1. *Erfinrichtingsplan (gewijzigd).*

Geachte Raad,

Inleiding

Op 31 mei 2022 heeft uw raad het startdocument bestemmingsplan "Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64" vastgesteld. Daarbij heeft u als volgt besloten:

- a. De kassen aan de Laan van Pluymestein 11 zullen worden gesloopt;
- b. Alle bedrijfsbebouwing aan het Kerkehout 64 wordt gesloopt, met uitzondering van de beeldbepalende bedrijfswoning;
- c. Ter plaatse van de Laan van Pluymestein 11 mag één vrijstaande woning met een inhoud van ten hoogste 650 m³ worden gebouwd;
- d. Ter plaatse van Het Kerkehout 64 mag één vrijstaande woning met een inhoud van ten hoogste 1.000m³ worden gebouwd;
- e. Het nemen van een voorbereidingsbesluit is niet noodzakelijk;
- f. De procedure vangt aan met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan vanaf 30 juni 2022 en deze termijn wordt vanwege de vakantieperiode met twee weken verlengd tot en met 24 augustus 2022.

Het erfinrichtingsplan is aangepast naar aanleiding van het participatieresultaat en een verzoek van de initiatiefnemer. In deze brief informeren wij u over deze wijziging. Conform de uitgangspunten uit het startdocument en deze wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en gereed voor terinzagelegging.

Betrekken van stakeholders

Er zijn verschillende stakeholders betrokken bij het plan. In eerste instantie zijn de wettelijke vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld te reageren. Denk daarbij aan de provincie, het Hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. In tweede instantie heeft de ontwikkelaar een participatietraject doorlopen.

1. Het (concept)ontwerpbestemmingsplan en overleg met overlegpartners.

Het (concept)ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners en de reacties zijn zoveel mogelijk verwerkt. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. De overlegreacties zijn opgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Het participatieproces

Op 17 maart 2022 heeft Hegeman Bouwteam een brief gestuurd aan vier adressen in de directe nabijheid van het plangebied. Met deze brief werden deze belanghebbenden uitgenodigd om te reageren op het plan. Er heeft met twee belanghebbenden overleg plaatsgevonden, waarvan verslag is gemaakt. Eén belanghebbende is niet tegen het plan maar wil wel graag worden meegenomen in het ontwerp. Met Hegeman Bouwteam afgesproken dat zij voorafgaand aan de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning, het ontwerp toegestuurd krijgen. Afgesproken is ook dat Hegeman Bouwteam hen informeert over het vervolg van plan, zodra deze ter inzage ligt.

Met de tweede belanghebbende zijn drie overlegmomenten geweest. Daarbij werd de oriëntatie en positie van de woning besproken. Daarnaast kwamen er ook andere zaken ter sprake, zoals privacy, uitzicht en de kwaliteit van de inrichting van de weg en de bereikbaarheid voor vrachtwagens. Met deze belanghebbende worden afspraken gemaakt over het verbeteren van de weg, zodat vrachtwagens en vuilniswagens kunnen keren. Met betrekking tot privacy en uitzicht zijn voorstellen gedaan ten aanzien van de groene inrichting en de positie van de woning. Initiatiefnemer heeft de gemeente vervolgens benaderd met een voorstel tot wijziging van het erfinrichtingsplan.

Wijzigingen erfinrichtingsplan

Op 31 mei 2022 heeft de gemeenteraad het startdocument vastgesteld. In de bijlage was het erfinrichtingsplan opgenomen. Initiatiefnemer heeft twee wijzigingen van het erfinrichtingsplan voorgesteld. Allereerst wordt verzocht om het participatieresultaat van Het Kerkehout 64 te verwerken en ten tweede wordt verzocht om de voorwaarden voor Laan van Pluymestein 11 aan te passen.

Naar aanleiding van het participatieresultaat Het Kerkehout 64

Aangezien de locatie gelegen is in cultuurhistorisch waardevol gebied (kroonjuweel), is getoetst of wijziging van het erfinrichtingsplan gewenst is en in welke mate. Het erfinrichtingsplan kan worden aangepast, namelijk door het opschuiven van het bouwvlak in noordwestelijke richting. Het is van cultuurhistorisch belang dat de nieuwe woning op het perceel een relatie blijft houden met de Nieuwe Kerkewoning (de voormalige bedrijfswoning) en dat tussen die twee geen 'ruimte' ontstaat. Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat de entree aan de noordwest zijde van de woning wordt gepositioneerd. Ook moet het ontwerp verduidelijken dat de hoofdvolume op de Nieuwe Kerkewoning wordt georiënteerd. Door het bouwvlak iets te vergroten is ruimte gecreëerd voor de ontwerper om de woning verder uit te werken binnen de gestelde marges.

Dit participatieresultaat past niet binnen het erfinrichtingsplan, maar is acceptabel vanuit intentie en beleid. Het voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en past daarmee nog steeds binnen de gestelde kaders van het startdocument. Ook voldoet het aan de voorwaarden die gesteld zijn met betrekking tot oriëntatie van de entree en hoofdvolume.

Naar aanleiding van de aanpassing voor Laan van Pluymestein 11

Nieuwe woningen moeten passen binnen aard en schaal van het buitengebied. Dat heeft geleid tot de gestelde voorwaarden voor de woning aan de Laan van Pluymestein 11.

Met het oog op de in de nabijheid gelegen woning is het echter denkbaar dat het ontwerp iets meer ruimte krijgt om af te wijken van het principe "een laag met een kap", maar toch nog te voldoen aan een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 9 m. Een voorbeeldwoning is opgenomen in afbeelding 17 van het erfinrichtingsplan. Stedenbouwkundig en cultuurhistorisch is deze wijziging acceptabel.

De tekst op pagina 9 bij nr 18: Nieuwbouwwoning Laan van Pluymestein luidende: "De nieuwbouwwoning aan de Laan van Pluymestein heeft een maximale inhoud van 650 m³. In tegenstelling tot de naastgelegen woning, zal de woning bestaan uit één laag en een samengestelde kap. De nok- en goothoogte bedragen maximaal 9 en 3 meter.", wordt gewijzigd naar: "De nieuwbouwwoning aan de Laan van Pluymestein heeft een maximale inhoud van 650 m³. De nok- en goothoogte bedragen maximaal 9 en 3 meter."

De tekst in de figuur op pagina 11 luidende: "Nieuwbouwwoning: Woning indicatief ingetekend. Maximaal 1 laag en een kap. Maximale inhoud: 650 m³", wordt gewijzigd naar: "Nieuwbouwwoning: Woning indicatief ingetekend. Maximale inhoud: 650 m³".

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 8 weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt een week later ter inzage gelegd, te weten van 7 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een nota beantwoording zienswijzen. De stukken zijn raadpleegbaar op de website van de gemeente, op www.ruimtelijkeplannen.nl en liggen ter inzage bij de balie van het Gemeentekantoor aan de Johan de Wittstraat.

Vanwege het feit dat het bestemmingsplan in de zomerperiode ter inzage wordt gelegd zal er een aanvullende bekendmaking in de Wassenaarse Krant worden geplaatst.

Naar alle waarschijnlijkheid zal het bestemmingsplan in november aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

T.N. Kramer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.