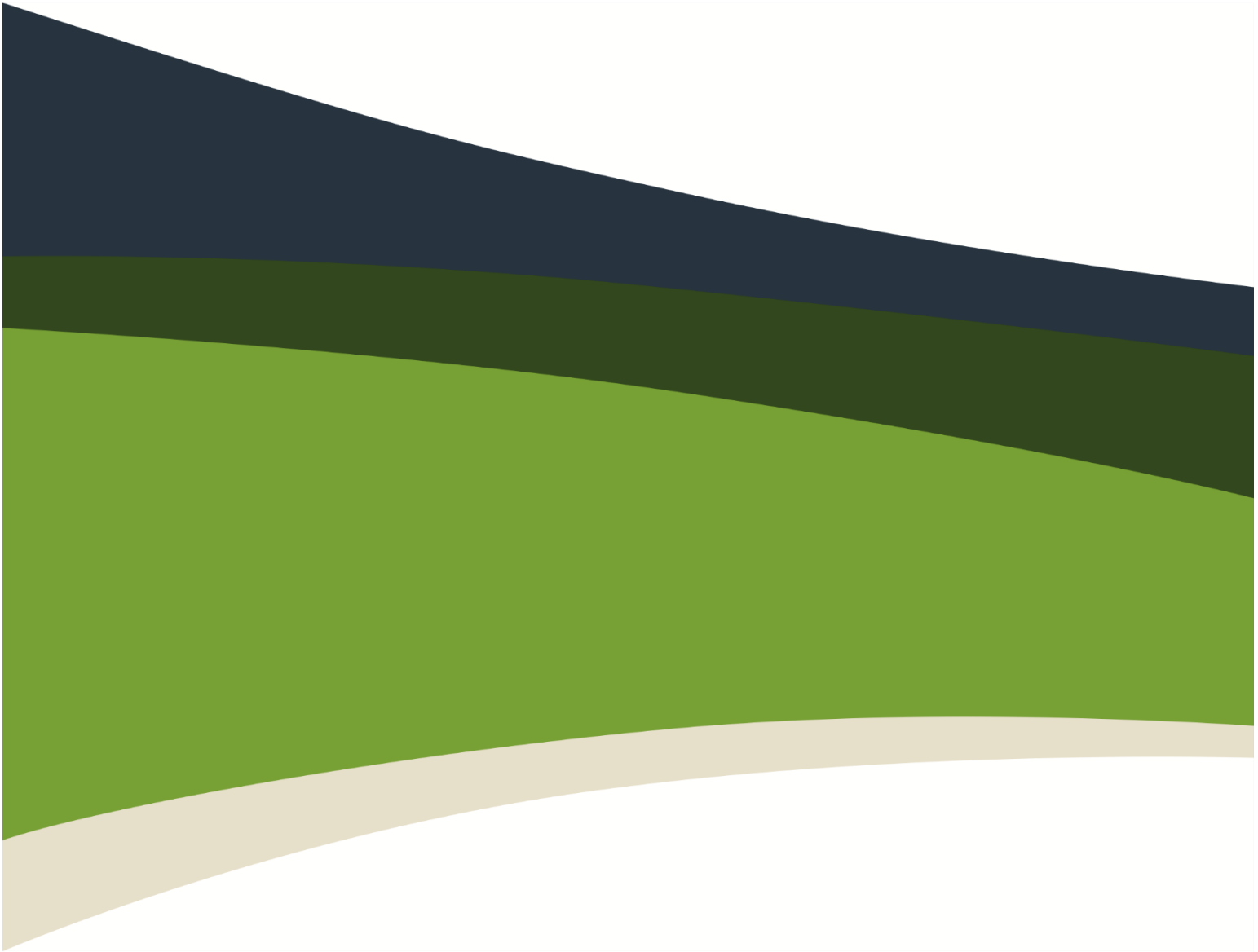


Startdocument bestemmingplan Klein Stoephout



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel startdocument	3
1.2	Omgevingswet	3
1.3	Leeswijzer	3
2.	Aanleiding	4
2.1	Achtergrond	4
2.2	IAO advies	4
2.3	Advies provincie	5
3.	Huidige situatie	7
3.1	Locatie	7
3.2	Bestemmingsplan	9
3.2.1	Villawijken	9
3.2.2	Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie	10
3.3	Beleid	10
3.3.1	Nationaal beleid	10
3.3.2	Provinciaal beleid	10
3.3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.4	Hoogheemraadschap	11
3.4	MER	11
3.5	Kostenverhaal & planschade	11
4.	Beoogde situatie	12
4.1	Op te stellen bestemmingsplan	12
4.1.1	Bouwvlak	12
4.1.2	Cultuurhistorie en archeologie	12
4.1.3	Milieu	12
4.1.4	Beleid	13
4.2	Beeldkwaliteitsparagraaf	13
4.2.1	Beeldbepalende elementen	13
4.2.2	Inrichting	14
5.	Procedure	14
6.	Communicatie en participatie	16

1. Inleiding

Op 21 juli 2020 is het principeverzoek/vooroverleg ontvangen voor het herstellen van de bouw mogelijkheden op de percelen, kadastraal bekend als, sectie H2632 en H2635, aan de noordoostzijde grenzend aan het terrein van Stoeplaan 7/7a. Op 25 januari 2022 heeft het IAO geadviseerd om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek. Naar aanleiding hiervan is het overleg met provincie Zuid-Holland vervolgd en met een advies op 11 november afgerond. Op basis van deze adviezen is deze startnotitie opgesteld, om kaders te bieden voor het op te stellen bestemmingsplan. Een beeldkwaliteitsparagraaf zal worden opgesteld en worden toegevoegd in het bestemmingsplan en hiermee ook uitgangspunten bieden voor de invulling van het bouwplan.

1.1 Doel startdocument

De gemeenteraad van Wassenaar heeft in 2013 de procesbeschrijving bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van deze procesbeschrijving, vangt een bestemmingsplanprocedure aan met de vaststelling van een startdocument. De raad stelt het bestemmingsplan vast en stelt daarmee vanuit dit primaat ook altijd het startdocument vast. De raad heeft daarmee de regie over de uiteindelijk te bepalen keuzes.

Bij vaststelling van het startdocument geeft de raad opdracht aan het college voor het opstellen en de voorbereiding van een bestemmingsplan, neemt een beslissing op de voorstellen voor o.a. een communicatieplan, een voorbereidingsbesluit, de MER-procedure, en stelt de wijze van kostenverhaal vast. De raad bepaalt hoe het startdocument wordt behandeld. Het is mogelijk om het initiatief te nemen en om bijvoorbeeld nieuwe cq aanvullende kaderstellende notities te vragen en op te laten nemen. Een vastgesteld startdocument is kaderstellend.

De inhoud van dit startdocument zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces. Het vormt de kaders waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. 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 gegeven om te komen tot een uiteindelijke plan.

1.2 Omgevingswet

Inmiddels is bekend dat de Omgevingswet 1 januari 2024 in werking zal treden. Voor deze tijd werken we nog met bestemmingsplannen. Het streven is om het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen, dan valt het nog binnen het huidige wettelijke kader. Mocht dit niet haalbaar blijken dan zal er een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de aanleiding van het project nader toegelicht. De huidige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde situatie. In hoofdstuk 5 zal de bestemmingsplanprocedure met de indicatieve planning worden beschreven. Als laatste zal in hoofdstuk 6 worden ingegaan op de participatie met de omgeving.

2. Aanleiding

2.1 Achtergrond

De genoemde percelen vallen onder het bestemmingsplan Villawijken (2010), echter bevatte dit een fout, waardoor het bouwrecht, van deze percelen, ten onrechte niet goed was opgenomen. Er is een functieaanduiding 'sw-4' aangegeven, echter geldt dit alleen als op de verbeelding een bestaande woning staat aangegeven. Op het perceel staat geen bestaande woning. Evenmin voorziet het bestemmingsplan Villawijken in een aanduiding "specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw", dit is in het geval van deze percelen (per ongeluk) wegbestemd. Planologisch gezien kan op de percelen van Klein Stoephout daarom geen nieuwe woning worden gebouwd.

De aanvrager geeft aan dat er in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan Villawijken 2010 contact is geweest met de gemeente over de bouw mogelijkheden op het perceel. De aanvrager was hierdoor in de veronderstelling dat het bestemmingsplan in orde was. Hierdoor is niet binnen de termijn, van 5 jaar, een verzoek om planschade ingediend. In 2018 heeft de aanvrager contact opgenomen met de gemeente met het verzoek om de mogelijkheden te herstellen. In 2019 heeft er een gesprek plaatsgevonden met onder andere Wethouder Wassenaar en de aanvragers. Er is toen erkend dat het hier inderdaad gaat om een ambtelijke fout. De uitkomst van het gesprek was een positieve benadering tegenover het plan, met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In 2018 heeft de raad het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie vastgesteld. Hierin worden voor het terrein van het voormalige landgoed Stoephout zeer hoge cultuurhistorische waarden toegekend. Er worden vijf onderdelen op het terrein benoemd met cultuurhistorische waarden; de garage annex dienstwoning (stoeplaan 7/7a), het toegangshek bij nummer 7/7a, het toegangshek bij Stoeplaan 17, de tuinmuren/aanleg en de schuur op percelen 2632 en 2635. Deze cultuurhistorische waardevolle onderdelen zijn in de loop der jaren niet voldoende onderhouden en zijn toe aan herstel. Het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden op de percelen H2632 en H2635 lukt alleen als hier een financiële drager voor is, door middel van het toevoegen van een bouw mogelijkheid wordt dit mogelijk gemaakt.

2.2 IAO advies

Op 25 januari 2022 is de aanvraag behandeld in het IAO. Het IAO heeft geadviseerd om mee te werken onder voorwaarden. Deze voorwaarden luiden:

- Er moet een goede onderbouwing komen voor, de uitwerking van, het bestemmingsplan van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- Er moet een watertoets worden uitgevoerd en positief worden beoordeeld;
- Het uitgevoerde bodemonderzoek moet positief worden beoordeeld;
- Het uitgevoerde akoestisch onderzoek moet positief worden beoordeeld;
- De onderbouwing omgevingsveiligheid moet positief worden beoordeeld;
- Een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en positief worden beoordeeld;
- De geleverde quickscan ecologie moet positief worden beoordeeld.

Inmiddels is aan de volgende voorwaarden voldaan:

- Er is een cultuurhistorisch- en landschappelijk onderzoek uitgevoerd;
- Het bodemonderzoek is positief beoordeeld;
- Het akoestisch onderzoek is positief beoordeeld;
- Het onderzoek omgevingsveiligheid is positief beoordeeld;
- De quickscan ecologie is beoordeeld: Tijdens de bouwwerkzaamheden (nu n.v.t.) moeten maatregelen worden genomen t.a.v. de rugstreepadden en er moet een aanvullend

vleermuisonderzoek worden uitgevoerd wanneer een bouwplan wordt ingediend voor het nieuwe bouwvlak.

Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet aan de volgende voorwaarden nog worden voldaan:

- De geleverde watertoets moet nog positief worden beoordeeld door het Hoogheemraadschap van Rijnland, dit vindt plaats na het vaststellen van het startdocument;
- Een archeologisch verkennend booronderzoek moet worden uitgevoerd en door de gemeente worden beoordeeld:
 - Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek wordt bepaald of aanvullend archeologisch vooronderzoek of aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht voor het realiseren van het bouwplan;
 - Wanneer aanvullend onderzoek noodzakelijk is, wordt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 gehandhaafd en kunnen er archeologische voorwaarden worden gesteld aan de omgevingsvergunning(en);
 - Het in januari 2022 goedgekeurde Plan van Aanpak (PvA) voor een karterend booronderzoek dient te worden aangepast naar een verkennend booronderzoek. Het PvA dient daarna opnieuw te worden voorgelegd ter goedkeuring.

Verder is er een stikstofoets bij de Omgevingsdienst ingediend. De toets is nog niet beoordeeld maar door de schaal van het project is de verwachting dat er vanuit aspect stikstof geen ontheffing nodig zal zijn. Bij een aanvraag voor het bebouwen van het nieuwe bouwvlak is waarschijnlijk een ontheffing van de PMV nodig.

Een Beeldkwaliteitsparagraaf moet nog worden opgesteld en in de toelichting van het bestemmingsplan komen. Hierin worden de eisen aan het nieuwe bouwvlak en het herstel van het perceel vastgelegd.

2.3 Advies provincie

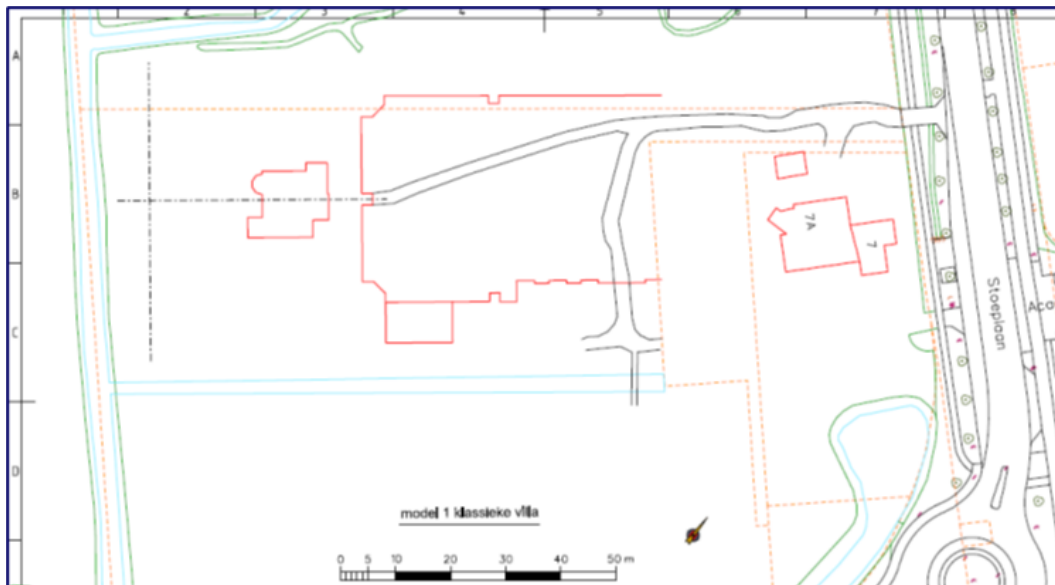
Op 9 september 2022 is ambtelijk overleg geweest tussen provincie en gemeente over twee varianten (zie afbeeldingen 1 en 2) van een mogelijk bouwplan voor een nieuwe woning binnen landgoedrestant Klein Stoephout te Wassenaar. Voorafgaand aan dit overleg zijn meerdere oriënterende gesprekken gevoerd en is tweemaal het plangebied aan de Stoeplaan bezocht. Onderstaand advies is hieruit voortgekomen vanuit de provincie.

- a. Visie provincie: Vanuit het provinciaal beleid voor erfgoed (kroonjuweel Landgoederenzone) en ruimtelijke kwaliteit beschouwt de provincie de gebiedsidentiteit van het plangebied (aard, schaal) als een (vervallen) landgoedrestant. Het is niet de bedoeling dat er een nieuw 'mini-landgoed' zou kunnen ontstaan. De winst (t.b.v. erfgoed en ruimtelijke kwaliteit) voor het plangebied betreft herstel/restauratie van nog bestaande, zij het vervallen erfgoedwaarden: een schuur, tuinmuren en restanten van de aanleg van een parkbos. Dit herstel wordt alleen haalbaar geacht via toestaan van bouw van een woning, waaraan herstel/restauratie van landgoedrestant moet worden gekoppeld. Daarnaast is eventueel ook winst te behalen in het herstel van de landschappelijke onderdelen en de historische functie van deze plek: de vm. boomgaard, kwekerij en moestuin.
- b. Standpunt / reactie provincie: Woningbouw op deze plek is cf. provinciaal beleid alleen mogelijk vanuit de gedachte van herstel van het bestaande landgoedrestant, waarbinnen een nieuwe woning een *ondergeschikte functie* moet krijgen. Dit vanuit het gegeven dat het plangebied voorheen een werkgebied/moestuin van het landgoed was. Hierbinnen past

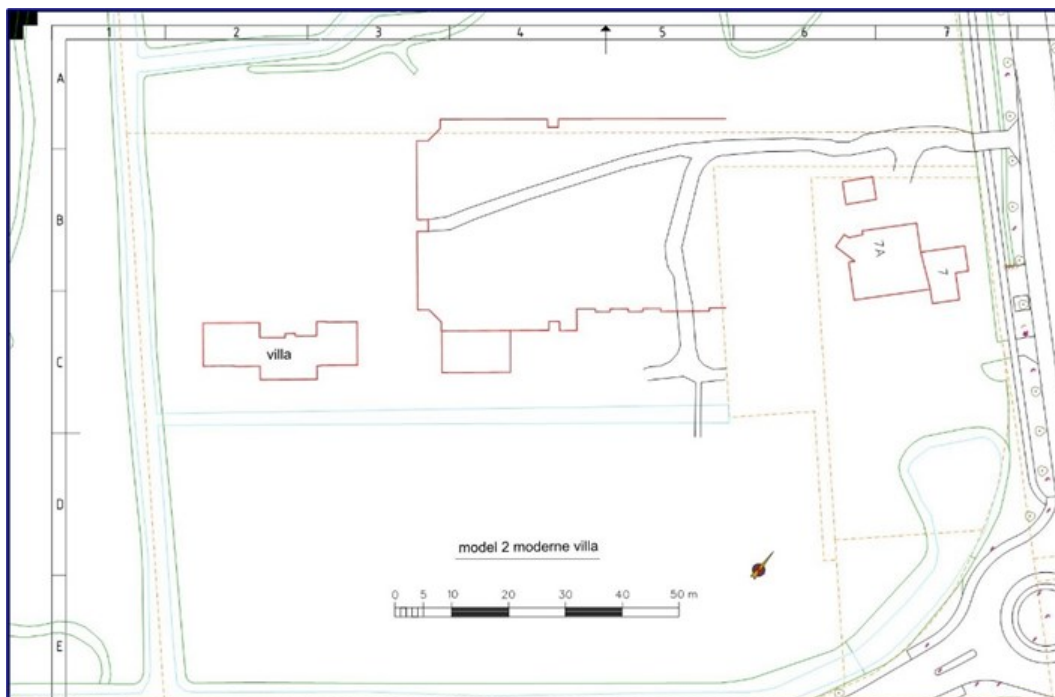
alleen een nevengechikte 'dienstwoning' en niet een groot nieuw hoofdhuis. Aan deze voorwaarde voldoet alleen 'variant 2' (afb. 2). In deze variant heeft een nieuwe woning namelijk de vereiste onder- c.q. nevengechikte positie. Dat is niet het geval bij 'variant 1' (afb. 1) waarbij een nieuwe woning centraal wordt geprojecteerd, in de as van het oude parkbosje. Dit voldoet niet aan voorwaarde van een nevengechikte woning, en neigt teveel naar compositie van een nieuw mini-landgoed.

c. Overige voorwaarden:

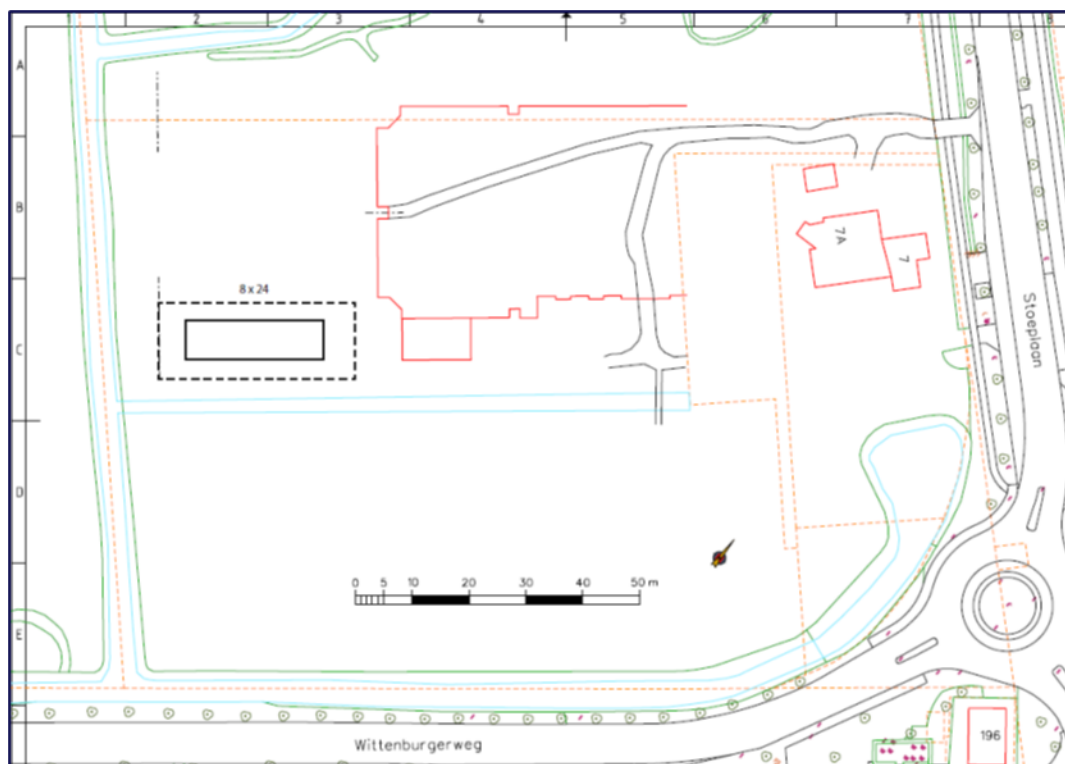
- omvang van te bouwen woning is max ca 200m²
- koppelen van verplichting (aan bouwplan) om vervallen erfgoedwaarden te herstellen: schuur, tuinmuren en restanten van parkbos.



Afbeelding 1. Variant 1 (nieuwe woning centraal)



Afbeelding 2. Variant 2 (nieuwe woning nevengechikt)



Afbeelding 3. Schets provincie, positie en afmeting bouwvlak (stippellijn) waarbinnen nieuwe woning kan komen

3. Huidige situatie

3.1 Locatie



Figuur 1. Klein Stoephout. Kadastrale percelen 2635 en 2632.



Figuur 2. Uitsnede kadastrale kaart.



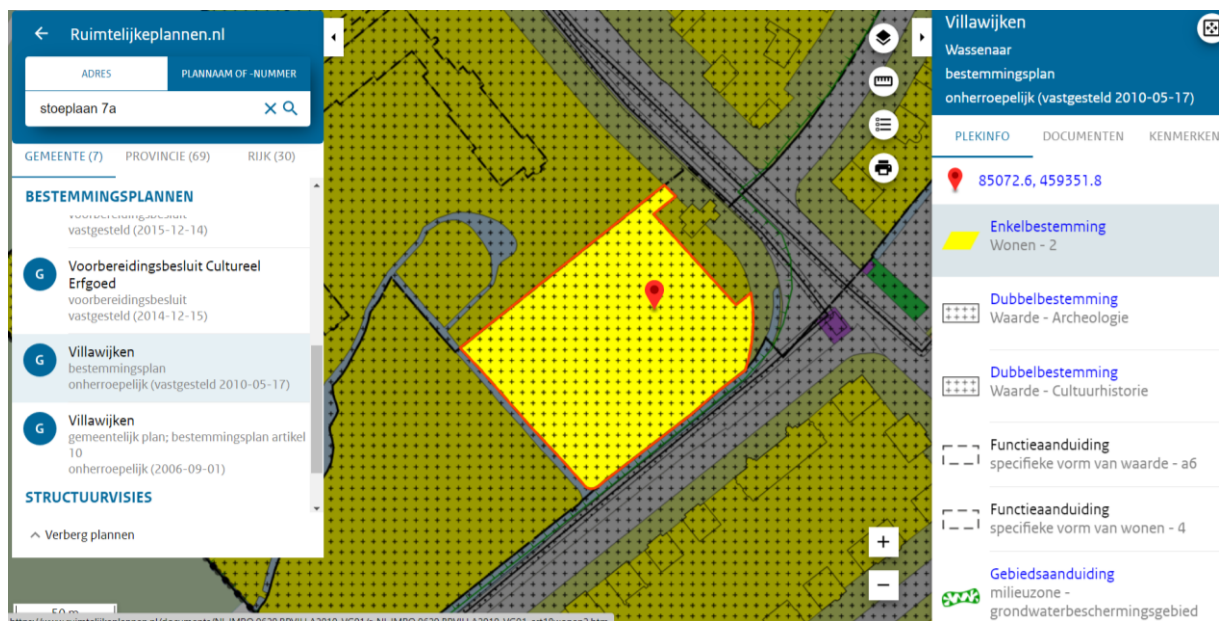
Figuur 3. Het gehele perceel.

3.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie van de percelen geldt het bestemmingsplan 'Villawijken' dat op 17 mei 2010 is vastgesteld en het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie', vastgesteld op 12 april 2018.

3.2.1 Villawijken

De percelen hebben de bestemming 'Wonen – 2', met daarbij dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Het perceel heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – a6' en gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Het stuk grond met bestemming 'Wonen – 2' heeft daarbij ook nog de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 4'.



Wonen – 2

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestemd voor eengezinswoningen, nader aangeduid met (sw-1) tot en met (sw-4), werkruimten voor een aan huis verbonden beroep, bijgebouwen en water. Verder zijn ten dienste van de bestemming tuinen, erven en andere bouwwerken (o.a. zwembaden) toegestaan.

Waarde – Archeologie

Het bestemmingsplan geeft een specifieke vorm van waarde – a6 aan voor dit gebied. Deze regels worden vervangen door de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' uit het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in artikel 22 'Waarde – cultuurhistorie (WR-C) (dubbelbestemming)' in het bestemmingsplan. Artikel 22.2 en 22.5 worden vervangen door artikel 6.2 en 6.4 in het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie.

Functieaanduiding specifieke vorm van wonen – 4 (sw-4)

Bij de functieaanduiding 'sw-4' hoort een maatvoering van 350m² maximale bouwoppervlakte en een maximale goot-en bouwhoogte van 6,5 / 12m. Echter geldt dit alleen als op de verbeelding een bestaande woning staat aangegeven. Op het perceel staat geen bestaande woning. Evenmin voorziet het bestemmingsplan Villawijken in een aanduiding "specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw", dit is in het geval van Klein Stoephout (per ongeluk) wegbestemd. Planologisch gezien kan op de percelen daarom geen nieuwe woning worden gebouwd.

Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Ingrepen in de bodem dieper dan 2,5m zijn alleen toegestaan als deze zich verdragen met het gestelde in de provinciale milieuverordening.

3.2.2 Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen geen werkzaamheden worden verricht, zonder toestemming van het bevoegd gezag, op uitzondering van de genoemde afwijkingen in artikel 4 Waarde – Archeologie 3 (Paraplubestemmingsplan).

Waarde – Cultuurhistorie – karakteristieke of beeldbepalende zaak

Het paraplubestemmingsplan heeft op het terrein van het voormalige landgoed Stoephout de garage annex dienstwoning en het toegangshek bij nummer 7/7a, het toegangshek bij nummer 17, de tuilmuren/aanleg en schuur op de percelen H2632 en H2635 aangemerkt als cultuurhistorische waarde. De waardering hiervan is zeer hoog en dit mag niet worden aangetast.

3.3 Beleid

Een toetsing aan al het relevante rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid zal nodig zijn. Dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan verder worden toegelicht. In deze paragraaf worden de beleidsstukken benoemd waar in ieder geval rekening mee moet worden gehouden.

3.3.1 Nationaal beleid

- *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*
- *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*
- *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*
Ladder voor duurzame verstedelijking
- *Wet Natuurbescherming*

3.3.2 Provinciaal beleid

- *Omgevingsverordening Zuid-Holland*
Kroonjuweel cultureel erfgoed, Grondwaterbeschermingsgebied
- *Omgevingsvisie Zuid-Holland*

3.3.3 Gemeentelijk beleid

- *Erfgoedvisie 2018-2024*
- *Woonvisie 2021-2025*

- *Groen- en watervisie 2015-2019*
- *Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Wassenaar 2021*
- *Erfgoedverordening*
- *Handboek Welstand en Beeldkwaliteit Wassenaar*

3.3.4 Hoogheemraadschap

- *Nota beleidskader waterbodempkwaliteit*
- *Keur Rijnland 2020*

Structuurvisie

Voor dit gebied geldt de structuurvisie “Wassenaar 2025; Landgoed aan Zee”. De structuurvisie geeft aan dat de locatie binnen het gebied “Woonwijken” ligt. De hoofddoelstelling van dit gebied luidt: ‘Veilige, toegankelijke en groene woonbuurten met een gevarieerde bevolkingsopbouw’. Verder geeft het per beleidssector/thema gebiedsgerichte ambities of speerpunten. Relevante ambities voor dit plan zijn:

- Tegengaan verstening
- Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van de woonbuurten.
- In verband met klimaatadaptatie creëren voldoende waterbergend vermogen, o.a. door tegengaan verstening;
- Verduurzaming van de leefomgeving, o.a. door levensloopbestendig bouwen en toepassing alternatieve energievoorzieningen;
- Nieuwbouwwoningen hebben minimaal energielabel A;

Op de genoemde percelen (Klein Stoephout) zijn een aantal zeer hoge cultuurhistorisch waardevolle onderdelen aanwezig. Door mee te werken aan dit plan wordt een fout hersteld en wordt het (sneller) mogelijk gemaakt dat het perceel en zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen in stand worden gehouden. Het draagt hiermee bij aan de ambitie van cultureel erfgoed: ‘Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van de woonbuurten’.

Het plan zal leiden tot (verdere) verstening van het perceel, maar oorspronkelijk (bestemmingsplan Villawijken 1977) was hier al een bouwmogelijkheid aanwezig. Deze is in het bestemmingsplan Villawijken 2010 per ongeluk wegbestemd. Het perceel heeft wel de bestemming wonen-2.

3.4 MER

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe potentieel milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

3.5 Kostenverhaal & planschade

Kostenverhaal moet worden verzekerd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het risico op planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Ook deze afspraken moeten zijn vastgelegd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het kostenverhaal en planschade risico worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

4. Beoogde situatie

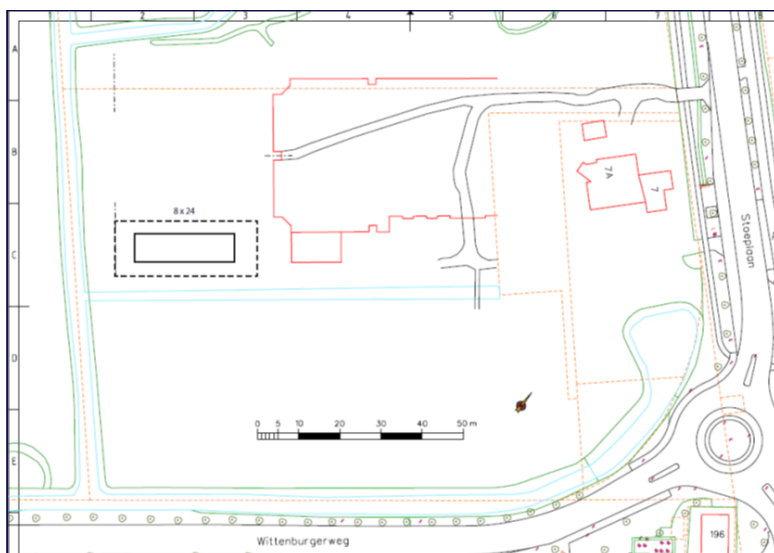
Met deze ontwikkeling wordt beoogd een directe bouwtitel op te nemen voor de percelen van Klein Stoephout. Hierbij zullen de cultuurhistorisch waardevolle elementen, die op het perceel aanwezig zijn, worden hersteld. De voorwaarden die hiervoor worden gesteld worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Op te stellen bestemmingsplan

4.1.1 Bouwvlak

In het op te stellen bestemmingsplan zal een bouwvlak worden toegevoegd. Binnen dit bouwvlak mag een nieuwe woning worden gerealiseerd. De provincie heeft voor dit bouwvlak en te bouwen woning de volgende voorwaarden meegegeven:

- De omvang van de te bouwen woning is maximaal 200m²;
- Er moet een koppeling aanwezig zijn om de vervallen erfgoedwaarden te herstellen: schuur, tuinmuren en restanten van parkbos;
- De nieuwe woning mag alleen binnen het bouwvlak (stippellijn) komen, zie afbeelding hieronder.



4.1.2 Cultuurhistorie en archeologie

De geldende regels en toelichting uit het bestemmingsplan Villawijken 2010 en paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie moeten 1 op 1 worden overgenomen in het bestemmingsplan en waar nodig geactualiseerd.

4.1.3 Milieu

De verschillende paragrafen op gebied van milieu dienen te worden geactualiseerd op basis van de nieuwste landelijke en andere wetgeving. Ook dient benoemd te worden dat een nieuwere PMV zou kunnen gelden en dat in dat geval daaraan getoetst moet worden.

De uitkomsten van de gedane onderzoeken dienen te worden gebruikt ter onderbouwing van de milieuparagrafen, inclusief een beperkte verantwoording van het groepsrisico op basis van de aangeleverde onderbouwing externe veiligheid en een onderbouwing wegverkeerslawaai.

4.1.4 Beleid

Een toetsing aan het beleid, zoals benoemd in hoofdstuk 3.3, zal benodigd zijn, aangezien er nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden en er wordt afgeweken van de structuurvisie Wassenaar: Landgoed aan Zee. Dit betreft het tegengaan van verstening. De toelichting van het bestemmingsplan moet inzicht geven over de beleidsafwijking en ingaan op mogelijke precedënten.

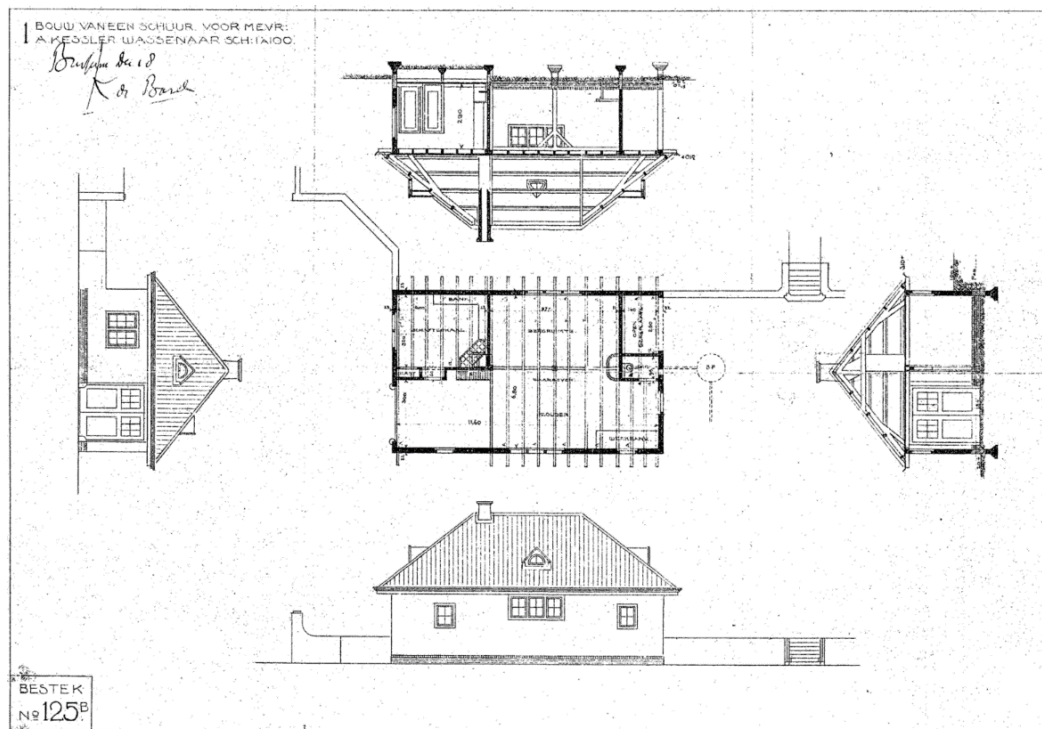
4.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

In de toelichting van het bestemmingsplan moet een beeldkwaliteitsparagraaf worden toegevoegd. In het Beeldkwaliteitsparagraaf zullen de eisen aan de invulling van dit bouwvlak worden opgesteld. Hierin zullen ook de randvoorwaarden worden gesteld voor het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en de tuin. De beeldkwaliteitsparagraaf zal dienen als toetsingskader voor de Welstandscommissie. Voorwaarden die minimaal in de beeldkwaliteitsparagraaf moeten komen zijn hieronder benoemd.

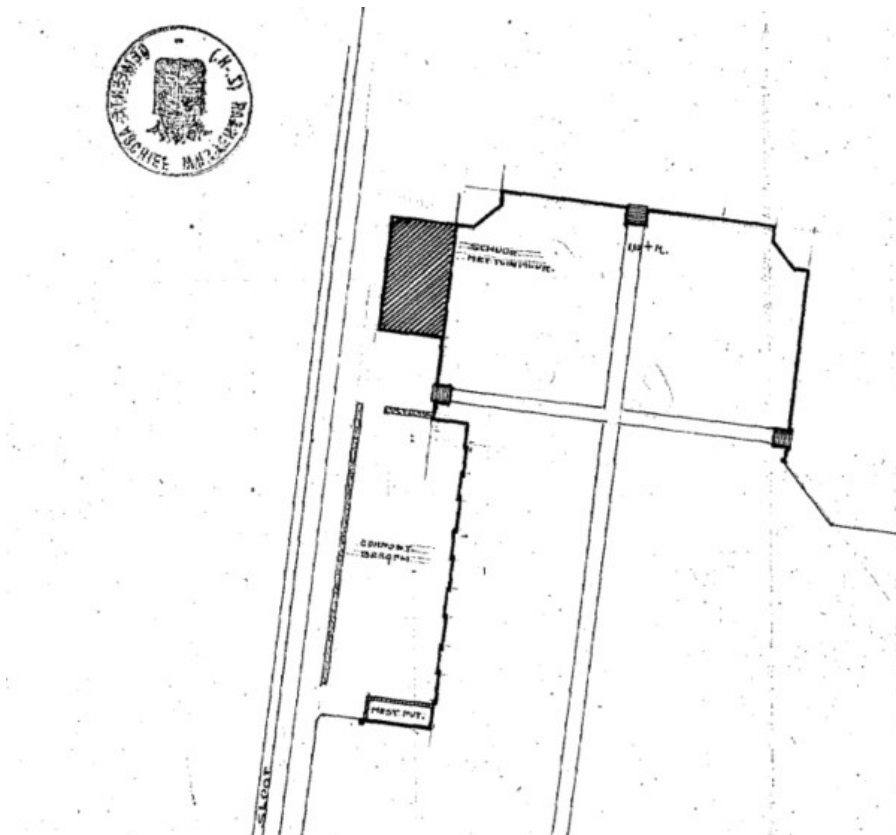
4.2.1 Beeldbepalende elementen

Het integrale herstel en de instandhouding van:

- De grote schuur aan de zuidoostzijde;



- De keermuren met de twee trappen (de derde trap is niet meer aanwezig en ligt op het terrein van de bureu) van de verhoogde landschapstuin



4.2.2 Inrichting

De voorwaarden voor wat betreft de inrichting zijn:

- Herstel van de structuur van het parkbosje, met a) de paden die gezamenlijk het assenkruis vormen en b) de beplanting van loofbomen met een deels groenblijvende heesterlaag.
- Herstel en instandhouding van de sloot aan de zuidwestzijde van de kavel;
- Het onderscheid tussen de voormalige kwekerij (zijde noordoost, Wittenburgerweg) en boomgaard en moestuin in stand houden.

5. Procedure

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: een toelichting, regels en een verbeelding.

In de *toelichting* zijn de kenmerken van het plangebied beschreven en wordt duidelijk gemaakt wat de bedoelingen zijn met het gebied. In de toelichting wordt een onderbouwing gegeven waarom de bedoelingen met het gebied ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

In de *regels* staat omschreven wat de bestemmingen van de gronden inhouden en wordt de omvang van de bebouwing bepaald.

Een *verbeelding* is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Op de verbeelding wordt met verschillende kleuren de bestemmingen van de gronden en de bouwgrenzen zijn aangegeven. De verschillende stappen in de procedure worden hieronder nader toegelicht.

Voorbereiding/inventarisatie: In deze fase worden de onderzoeken gedaan die noodzakelijk zijn voor een goede onderbouwing in de toelichting (denk aan: archeologie, milieu e.d.). Aan de voorbereiding/inventarisatie zijn geen wettelijke termijnen gebonden. Het opstellen van dit startdocument valt hieronder. Het nemen van voorbereidingsbesluit is in dit geval niet noodzakelijk. Dit bestemmingsplan heeft ten doel om een fout in het bestemmingsplan te herstellen en niet om ongewenst gebruik weg te bestemmen.

Conceptontwerpbestemmingsplan: Er wordt ten behoeve van het wettelijk vooroverleg met de overlegpartners een conceptontwerpbestemmingsplan opgesteld. Wettelijk vooroverleg is verplicht op grond van art 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Ontwerpbestemmingsplan: Het college van burgemeester en wethouders legt met inachtneming van de ingekomen overlegreacties, een ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Belanghebbenden die een inspraakreactie hebben ingediend worden rechtstreeks geïnformeerd. Zienswijzen kunnen tijdens de periode van ter inzage legging kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan: Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan moet de gemeenteraad als er zienswijzen zijn ingediend binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen.

Beroep: Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ook dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Tegen dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Inwerkingtreding bestemmingsplan en voorlopige voorziening: Het bestemmingsplan treedt in werking nadat de termijn van zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, is verstreken. De gemeente kan op dat moment omgevingsvergunningen voor bijvoorbeeld bouw- een aanlegactiviteiten verlenen die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan treedt niet in werking als een 'verzoek om voorlopige voorziening' is aangevraagd bij de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening richt zich in de regel op ontwikkelingen met een spoedeisend karakter (ontwikkelingen met een onomkeerbaar karakter). Voor dit bestemmingsplan wordt ingezet op het direct ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de voorontwerpfase wordt overgeslagen. Het wettelijk vooroverleg wordt direct meegenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze manier wordt gekozen omdat dit een plan betreft met weinig impact.

Indicatieve planning

19 juni 2023:	Commissie Fysieke Leefomgeving startdocument
4 juli 2023:	Vaststelling startdocument
18 sept 2023 – 6 nov 2023:	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (uitsluitend in de zomervakantie na akkoord wethouder en aanvullende communicatie omwonenden en belanghebbenden)
	zomervakantie: 8 juli – 20 augustus 2023
Dec 2023/ jan 2023:	Commissie Fysieke Leefomgeving vaststelling bestemmingsplan
Dec 2023/ jan 2023:	Vaststelling bestemmingsplan.

6. Communicatie en participatie

Participatie met de buurt heeft nog niet plaatsgevonden. Geadviseerd is aan de initiatiefnemer om dit te doen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.