

G. [REDACTED]
Nassau Dillenburgstraat 18
2596 AD 's-Gravenhage

Van	[REDACTED]	Verzonden	22 april 2021
Referentie	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling	Kenmerk	Z/21/052393
Bijlage(n)	-	Pagina	1 van 3

Onderwerp: Conclusie vooroverlegplan

Geachte mevrouw Sleven,

U heeft ons een schetsplan gestuurd voor een omgevingsvergunning voor het project "Gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van een bestaand woonhuis" op het adres Duinvoetlaan 11, Wassenaar. Het schetsplan is geregistreerd onder nummer Z/21/052393.

De resultaten van de beoordeling van het schetsplan zijn hieronder weergegeven.

Bestemmingsplan:

Vigerend bestemmingsplan:	Landelijk Gebied 2015
Enkelbestemming:	Artikel 41 Wonen-1 Artikel 27 Natuur
Dubbelbestemming:	Artikel 51 Waarde – Archeologie 3 Artikel 53 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 27.2.4:

Voor woonbestemmingen binnen de bestemming 'natuur' geldt dat de woning, in afwijking van het bepaalde in lid 40.2.2, tot maximaal 25% van de oppervlakte buiten het bouwvlak mag worden opgericht, waarbij de bebouwingsmogelijkheid van het bouwvlak met een gelijk percentage vervalt. Waarbij deze afwijking van het bouwvlak geen afbreuk mag doen aan de waarden zoals genoemd in lid 27.1.1.

Artikel 41.2.3:

De oppervlakte van woningen als bedoeld in lid 41.2.1, mag met aan- en/of uitbouwen worden uitgebreid tot 15 % van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De aan-

of uitbouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Voor aan- en/of uitbouwen geldt dat de goothoogte maximaal gelijk moet zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

Met gebruikmaking van de regels van artikel 27.2.4 en 41.2.3 uit het bestemmingsplan is het mogelijk om tot het bebouwd oppervlakte te komen wat in het schetsplan is aangegeven.

Artikel 41.2.6:

De woningen, aanbouwen aan woningen en/of bijgebouwen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 52° moet bedragen.

Conform artikel 41.2.6 dient de woning inclusief uitbouwen voorzien te zijn van een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 52°. In het schetsplan is de uitbouw aan de achterzijde voorzien van een plat dak en voldoet daarmee niet aan het bestemmingsplan. Deze uitbouw past echter binnen de vergunningsvrije regels. Het verzoek is om, indien mogelijk, bij het aanvragen van een omgevingsvergunning vergunningsvrije uitbouwen niet op tekening weer te geven.

Het plan ligt ook in het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit betekent dat bij de definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning een **archeologisch onderzoek** overlegd dient te worden.

Verder moet er rekening gehouden worden met het feit dat het plan valt binnen de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied'. Dit betekent dat u hierover contact op moet nemen met Dunea en dat bij de aanvraag de berekening en gegevens van de toe te passen paalfundatie en funderingsbalken ingediend moeten worden.

Inhoudelijke onderbouwing:

Het schetsplan is besproken in het Integraal Afstemmingsoverleg en de conclusie is dat het een goed voorstelbaar plan is. Het cultuurhistorisch onderzoek is goed uitgevoerd en het voorstel tot behoud van de oude woning wordt positief ontvangen. In een eerder vooroverleg is er gesproken over de beeldkwaliteit. Dit is in het ingediende schetsplan echter weggelaten of geabstraheerd. Het advies is om niet te kiezen voor de Franse schuur, maar voor een meer hedendaagse vertaling van een schuur.

De woning ligt in de bestemming Natuur. De kleine uitbreiding buiten het bouwvlak is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de waarden waartoe de gronden met de bestemming Natuur zijn bedoeld, tenzij een uit te voeren quick scan flora en fauna aantoont dat er sprake is van beschermde diersoorten. Wanneer er sprake is van beschermde diersoorten, dan moet er een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie, aangezien zij daarover het bevoegd gezag is. Binnen de bestemming Natuur is erf rondom de woning toegestaan. Echter, hier zijn wel regels aan verbonden en om dit te kunnen beoordelen dient er bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een **inrichtingsplan** van de tuin ingediend te worden.

Tevens willen wij u erop attenderen dat de woning niet ver van Natura 200 gebied wat ook invloed heeft op dit plan. Denk bijvoorbeeld aan o.a. een **stikstofberekening**.

Redelijke eisen van welstand:

Vanwege het geabstraheerd weergegeven nieuw te bouwen woning is het plan niet voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed.

Conclusie:

Voor de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het bestaande woonhuis is een omgevingsvergunning vereist voor de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning kunt u doen via www.omgevingsloket.nl.

Documenten die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ingediend dienen te worden:

- Archeologisch onderzoek;
- Cultuurhistorisch onderzoek;
- Berekening en gegevens paalfundatie en funderingsbalken;
- Inrichtingsplan tuin;
- Quick scan flora en fauna;
- Stikstofberekening.

Ons advies is om voorafgaande aan de omgevingsvergunningsaanvraag met de quick scan flora en fauna en de stikstofberekening een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag, de provincie, aangezien deze anders aanhaken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag en u het risico loopt dat dit een uitgebreide procedure wordt. Zie hiervoor de Wet Natuurbescherming .

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u, op werkdagen tussen 8.30 en 12.00 uur contact opnemen met de casemanager [REDACTED], telefoonnummer: [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
namens het college van Burgemeester en Wethouders,

Digitale
[REDACTED]

[REDACTED]
Casemanager Wabo