

Vergunningnummer: Z/23/080029/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning VERLEEND

Burgemeester en wethouders hebben op 28 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859 met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo) voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859, in strijd met het bestemmingsplan Oostdorp – Hoge Klei 2013 en met het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie.
- Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 eerste lid onder e van de Wabo juncto artikel 2.1.5.3 Algemene Plaatselijke Verordening Wassenaar) voor het realiseren van een uitweg ten behoeve van het appartementencomplex, onderdeel van het project vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859.

Volledigheid

Op 22 november 2023 is de aanvraag niet volledig gebleken en is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen op grond van artikel 4:5, eerste lid laatste volzin van de Algemene wet bestuursrecht. Op 14 maart 2024 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

Omdat het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, er is geen sprake van een vaste beslistermijn.

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo) voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859, in strijd met bestemmingsplan Oostdorp – Hoge Klei 2013 en met het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie.
- Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 eerste lid onder e van de Wabo juncto artikel 2.1.5.3 Algemene Plaatselijke Verordening Wassenaar) voor het realiseren van een uitweg ten behoeve van het appartementencomplex, onderdeel van het project vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen genoemde overwegingen en voorwaarden. De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb).
- het ontwerpbesluit aan de aanvrager is gezonden (artikel 3:13 Awb).
- het ontwerpbesluit vanaf **22 april 2024 tot 3 juni 2024** ter inzage heeft gelegen met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb).

Er zijn tijdens de terinzagelegging **geen** zienswijzen naar voren gebracht.

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager (artikel 3:41, eerst lid van de Algemene wet bestuursrecht).

Van dit besluit wordt mededeling gedaan

- aan degene(n) die bij de voorbereiding ervan hun zienswijze(n) naar voren heeft/hebben gebracht. (artikel 3.43, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)
- Op de gemeentelijke website, in de Wassenaarse krant (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b Wabo).

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

dd. 23-09-2024

B. Vriens

Casemanager Wabo / omgevingswet

Bent u het niet eens met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit beroep instellen bij de rechtbank. Het beroepschrift stuurt u naar de sector Bestuursrecht van Rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Als kunt dat ook digitaal doen via <https://loket.rechtspraak.nl/>.

Voorlopige voorziening

Een besluit kan in de regel meteen worden uitgevoerd, ook als u tijdig beroep heeft ingesteld. Wilt u dat niet, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Dat kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/>. Daarvoor dient u een bedrag aan griffierecht te betalen. Voor het digitaal indienen moet u wel beschikken over een DigiD.

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunningnummer: Z/23/080029/V

Onderstaande documenten zijn samengevoegd tot één bestand.

Omschrijving	Ontvangen d.d.
Aanvraagformulier & publiceerbaar aanvraagformulier v	28-09-2023
Advies welstand acc. 15-3-24 v	15-03-2024
Advies gemeentelijk archeoloog acc. 08-09-2023 v	08-09-2023
Advies ODH bodem en asbest acc. v	02-02-2024
Toetsingsformulier ODH bodem v	02-02-2024
Beplantingsplan v	18-09-2023
Beplantingslijst v	20-09-2024
DA 0001 situatietek gew. versie C 21-3-24 V	21-03-2024
Advies ODH stikstof accoord v	21-12-2023
Notitie openbare ruimte v	14-03-2024
TA 5C 021 tuinmuur aanzicht pltgr. v	08-03-2024
TA Kleuren materialen exterieur versie B v	11-01-2024
Advies ODH wnb accoord v	21-12-2023
Aerius verschilberekening aanleg 2024 v	22-11-2023
Aerius verschilberekening aanleg 2025 v	22-11-2023
Aerius verschilberekening aanleg 2026 v	22-11-2023
Aerius verschilberekening rap.1v2.4 v	22-11-2023
Aerius gebruiksfase 2027 rap. 2.3 v	22-11-2023
Aerius verschilberekening complex 1 en 6 v	14-11-2023
Aerius complex 1 en 6 gebruiksfase v	14-11-2023
Aerius complex 1 en 6 verschilberekening aanleg 2025 v	14-11-2023
Aerius complex 1 en 6 verschilberekening aanleg 2026 v	14-11-2023
Aerius complex 1 en 6 verschilberekening v	14-11-2023
Nader_bodemonderzoek_Kasstraat_en_Broekweg_IDDS v	14-11-2023
Advies Brandweer acc. met vrw v	17-10-2023
HHR watertoets acc. met vrw v	17-10-2023
Advies ODH bodem en asbest acc. met vrw v	13-10-2023
Beoordeling nader bodemonderzoek Kasstraat 13-15 v	13-10-2023
Beoordeling nader bodemonderzoek Kasstraat Broekweg v	13-10-2023
Beoordeling verkennend asbestonderzoek v	13-10-2023
Bouwaanvraag BENG EGW MGW v	28-09-2023
Bouwaanvraag installaties v	28-09-2023
Bronnenplan v	28-09-2023
Ventilatie centrale ruimten v	28-09-2023

Ventilatieberekeningen EGW v	28-09-2023
Ventilatieberekeningen MGW v	28-09-2023
Rioleringsuitlopers v	28-09-2023
OMV Bouwfysica v	28-09-2023
OMV brandveiligheid v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-01-A01 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-02-A02 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-03-A03 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-04-A04 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-05-A05 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-06-200 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-06-300 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-07-A07 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-200-0 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-300-0 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-310-0 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-320-0 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-330-0 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-401-0 v	28-09-2023
Definitief ontwerp: constructietekening 223200-DO-08-402-0 v	28-09-2023
Orienterend funderingsadvies Tjaden 4-7-2023 v	28-09-2023
Nader bodemonderzoek Kasstraat Broekweg rap.3 v	28-09-2023
Voorlopig ontwerp v	28-09-2023
Rapport Goudappel parkeren v	28-09-2023
Verkennd bodem en asbest onderzoek v	28-09-2023
Nader bodemonderzoek boring 3 v	28-09-2023
Rapport archeologie v	28-09-2023
Quickscan flora fauna v	28-09-2023
Rapportage stikstofdepositie v	28-09-2023
Aerius verschilberekening aanlegfase 2024 v	28-09-2023
Aerius verschilberekening aanlegfase 2025 v	28-09-2023
Aerius verschilberekening aanlegfase 2026 v	28-09-2023
Aerius verschilberekening gebruiksfase 2027 v	28-09-2023
Uitsnede watertoets v	28-09-2023
DA tekeningenlijst v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-A-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-A-002 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-BB-01 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-CD-1 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-CD-2 v	28-09-2023

Definitief ontwerp : tekening DA-H-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-H-101 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-H-201 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-H-301 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-1-C-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-2-C-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-3-C-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-4-C-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-5-C-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-6-C-001 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-6-C-002 v	28-09-2023
Definitief ontwerp : tekening DA-7-C-001 v	28-09-2023
DA fotoblad v	28-09-2023
DA impressies v	28-09-2023
DA VG plan ontwerpfase 14-07-2023 v	28-09-2023
XA 0-001 definitief ontwerp bestaande situatie v	28-09-2023
XA 0-002 definitief ontwerp bestaande situatie slooptekening v	28-09-2023
XA 0-003 definitief ontwerp bestaande situatie, te kappen bomen v (kapvergunning 17 bomen verleend 24-01-2024, reg. nr.:Z/23/080030)	28-09-2023
Constructieberekening D_110-B v	28-11-2023
D-111-B v	28-11-2023
D-112-B v	28-11-2023
D-113-B v	28-11-2023
D-114-B v	28-11-2023
D-115-B v	28-11-2023
D-116-B v	28-11-2023
D-117-C v	28-11-2023
BE-08-100 v	28-11-2023
BE-08-101 v	28-11-2023
BE-08-200 v	28-11-2023
BE-08-201 v	28-11-2023
BE-08-300 v	28-11-2023
BE-08-301 v	28-11-2023
BE-08-310-A v	28-11-2023
BE-08-311-A v	28-11-2023
BE-08-320-A v	28-11-2023
BE-08-321-A v	28-11-2023
BE-08-330-A v	28-11-2023
BE-08-331-A v	28-11-2023

BE-08-400 v	28-11-2023
BE-08-401 v	28-11-2023
BE-08-402 v	28-11-2023
BE-08-900 v	28-11-2023
BE-08-910 v	28-11-2023
BE-08-920 v	28-11-2023
Funderingsadvies F2 – 21-8-2023 v	28-11-2023
Email constructie acc. MdK v	03-04-2024
Brief Mdk constructie acc. MdK v	03-04-2024
Bijlage 1 voorlopig ontwerp v	04-04-2024
Bijlage 2. Goudappel parkeren(juni 2023) v	04-04-2024
Bijlage 3. Verkennend bod. en asbestoz v	04-04-2024
Bijlage 3a. Nader bodemonderzoek boring 3 v	04-04-2024
Bijlage 3b. Nader bod.oz boring 1 en 7 v	04-04-2024
Bijlage 3c. Nader bod.oz Kasstr. en Brkwg v	04-04-2024
Bijlage 4. Rapport archeologie v	04-04-2024
Bijlage 5. Quickscan flora en fauna v	04-04-2024
Bijlage 5a. Rapport nader onderzoek Wnb v	04-04-2024
Bijlage 6. Rapportage Stikstofdepositie v	04-04-2024
Bijlage 6A. AERIUS versch.ber aanleg(2024) v	04-04-2024
Bijlage 6B. AERIUS versch.ber aanleg(2025) v	04-04-2024
Bijlage 6C. AERIUS versch.ber aanleg(2026) v	04-04-2024
Bijlage 6D.AERIUS versch.ber gebr.(2027) v	04-04-2024
Bijlage 7. Uitsnede Watertoets v	04-04-2024
Ruimt. onderbouwing Compl.1 en 6_rap1_v1.12 v	04-04-2024
Rapportage gevel geluidwering Mobius v	11-07-2024
Advies ODH gevel geluidwering acc. v	13-06-2024
Advies ODH luchtkwaliteit accoord v	22-04-2024
Besluit ODH Flora-Fauna (2 projecten: 1. vervangen 62 bestaande woningen door 101 nieuwe (complex 1 en 6) en 2. Groot onderhoud en verduurzaming 80 woningen (complex 3) v NB complex 3 maakt geen onderdeel uit van dit besluit	17-07-2024

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/23/080029/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo, voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859.

Overwegingen:

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012, zie verder voorschriften.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Wassenaarse Bouwverordening.

Bestemmingsplannen

Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. De overwegingen betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Voorafgaand aan deze vergunningsaanvraag is een vooroverlegplan voor hetzelfde bouwplan door ons op 26-9-2023 ge-accordeerd (reg. nr.: Z/22/066598).

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan ligt in het welstandsvrije gebied van Wassenaar, en zou om die reden niet voorgelegd hoeven te worden aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed.

Echter, omdat het een bouwplan betreft die in strijd is met het bestemmingsplan en waaraan alleen kan worden meegewerkt via artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de WABO, dient het bouwplan wel voorgelegd te worden aan de commissie (uitzonderingsregel welstandsvrij).

Het bouwplan is derhalve (als vooroverlegplan al) op 9 januari 2023 voor advies voorgelegd aan de commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed.

De commissie was positief met enkele kanttekeningen.

Het voorstel betreft het slopen van 62 grondgebonden woningen en het bouwen van 44

grondgebonden woningen en 57 appartementen (totaal 101 woningen).

De commissie is positief over de ontwikkeling die op fraaie wijze laat zien hoe een vergroting van het aantal woningen en een wijziging in het woonprogramma zorgvuldig ingebed kan worden binnen het tuindorpkarakter dat dit deel van Oostdorp kenmerkt.

Op onderdelen heeft de commissie vragen en opmerkingen:

Stedenbouwkundig:

- De maat van het voorgebied aan de zuidwestzijde van het grote appartementenblok tot aan het trottoir is te gering om de overgang van het openbare gebied naar het private domein vorm te geven. Deze 'zoomwoningen' hebben niet alleen hun woningtoegang maar ook de eigen buitenruimte (terras) aan de straatzijde liggen. Zoals het aan de Broekweg en Willibrordusweg is vormgegeven, moet ook hier niet alleen de maat van de buitenruimte voldoende zijn maar ook de diepte van de haag aan het trottoir;
- Onduidelijk is hoe de terugliggende lange strook met dertien grondgebonden woningen wordt ontsloten: de visualisatie laat een ander beeld zien dan de stedenbouwkundige situatietekening.

Grondgebonden woningen:

- Op de hoek van de Rozensteinstraat en de Willibrordusstraat staat in de huidige situatie een woning met, ongebruikelijk voor een tuindorp, eindgevels op de overgang naar het trottoir. Net als in de huidige situatie vraagt deze woning om een gevel die zich richt naar het openbaar gebied, met een woningtoegang;
- De grondgebonden woningen bestaan uit rijwoningen met een mansardekap, onderbroken door tweemaal een dubbele woning met dwarskap in de korte blokken. De woningen met een mansardekap hebben in het onderste dakvlak een grote staande dakkapel. De positie en grootte van deze dakkapel overtuigt de commissie niet.

De ramen in de dakkapel zijn gelijk aan de ramen van de keukens in de gevel van de begane grond. Juist in de tuindorparchitectuur is een verschil in hiërarchie tussen de raamopeningen van de begane grond gevel en die van de verdieping van belang.

De dakkapel (dakopbouw) zweeft in positie ergens tussen de goot en knik in het dakvlak op de gevelaanzichten. Gebruikelijk is dat de dakkapel zich richt naar de hoofdvorm en mogelijkheden van de mansardekap: tot aan de overgang naar het vlakkere dakvlak van de mansardekap.

Karakteristiek is een dakkapel die direct boven goothoogte begint; in dat geval heeft de eerste verdieping altijd een opstand en is de beganegrondgevel navenant hoger. De commissie pleit dan ook voor een wat hogere begane grondgevel dan de nu, in hoogte, wat gedrukte gevel.

Appartementenblok

- De grote dakopbouwen die licht brengen in de dakappartementen en een buitenruimte van formaat bieden zijn beeldbepalende elementen in het straatbeeld. De vormgeving, waarbij de omlijsting van deze loggia's voortkomt uit de overhangende bakgoot, vraagt een detaillering en materialisering

die zorgvuldig en treffend is. Goot, omkadering en zijwangen moeten enerzijds als een eenheid worden ervaren; anderzijds vraagt de commissie om een zorgvuldige afweging of buitenkant goot en omkadering in het zelfde vlak moeten liggen om de lichtinval in de woningen te optimaliseren

- De hof van het appartementenblok zal op het maaiveld gedomineerd worden door de geparkeerde auto's en bergingdeuren. Op de verdieping zorgen de dwarsverbindingen tussen de galerijen en de kruinen van de twee bomen voor een andere beleving. De commissie vraagt aandacht voor de materialisering van de binnengevels, hekwerken, galerijen en bruggen die aanzienlijk kunnen bijdragen aan het verzachten van de beleving van deze binnenwereld die voor het merendeel van de bewoners de ontvangst bij thuiskomst zal bepalen.

Een algemeen punt van aandacht is de positie van de zonnepanelen. De hellinghoek van de bovenste delen van de grote dakvlakken van de mansardedaken, van zowel de grondgebonden woningen als het appartementenblok, lenen zich voor het grootschalig toepassen van pv-panelen. Dat vraagt om een inpassing die voortkomt uit de ontwerpopgave. Met de architect is de commissie van mening dat de eerste schetsen deze ontworpen plaatsing en inpassing nog niet laten zien. De commissie ziet een vervolgoverleg op schetsniveau of als indiening omgevingsvergunning met interesse tegemoet.

Op vrijdag 1 sept 2023 is een aangepast bouwplan opnieuw voorgelegd aan de commissie. Aan de opmerkingen van de commissie WCE, zoals gemaakt bij de eerste behandeling van het vooroverlegplan op 9 januari 2023, is op zorgvuldige wijze tegemoet gekomen.

Op 15 maart 2024 is het bouwplan (vergunningsaanvraag) nogmaals aan de commissie voorgelegd voor advies in verband met de aansluiting van de tuinen op de openbare ruimte.

Conclusie:

De commissie concludeert dat het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit Wassenaar.

VOORSCHRIFTEN

1. Overeenkomstig artikel 13.12 van de omgevingswet is het verboden bouwactiviteiten te verrichten zolang de "kostenverhaalbijdrage" niet is betaald. Met de anterieure overeenkomst is de kostenverhaalbijdrage hier bij overeenkomst geregeld overeenkomstig artikel 13.13 van de omgevingswet.
2. De werkzaamheden dienen plaats te vinden overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden. Deze dienen op de bouwplaats beschikbaar te zijn;
3. Het advies van de brandweer inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
4. Het advies van de toetsend constructeur (3-4-24) inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
5. Het advies van de gemeentelijk archeoloog, inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
6. Het stikstofadvies van de Omgevings Dienst Haaglanden (ODH), inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
7. Het bodem-advies van de ODH, inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
8. Het luchtkwaliteit-advies van de ODH, inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
9. Het advies van het Hoog Heemraadschap Rijnland (HHR) inclusief voorwaarden, behoort tot en is onlosmakelijk verbonden met deze vergunning.
10. Uiterlijk 4 weken voor uitvoering werkzaamheden een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag. Niet eerder mag begonnen worden met de uitvoering van de werkzaamheden, dan nadat het bouwveiligheidsplan van gemeentewege is geaccordeerd.
11. Niet eerder mag begonnen worden met de uitvoering van de werkzaamheden, dan nadat vergunninghouder alle goedkeuringen in het kader van de wet natuurbescherming heeft ontvangen van de ODH (Omgevings Dienst Haaglanden).

12. In het kader van de sloop van de 62 bestaande eengezinswoningen dient alsnog een sloopmelding te worden ingediend bij het bevoegd gezag, in verband met een hoeveelheid sloopaafval van > 10 m³ en mogelijk asbest. Er is hier geen sprake van een sloopvergunning.
13. Bij de realisatie van de bouwwerken wordt de Wassenaarse Bouwverordening in acht genomen;
14. De start van de bouwwerkzaamheden wordt ten minste twee werkdagen voor daadwerkelijk aanvangen, gemeld bij de bouwinspecteur van de gemeente Wassenaar. Dit kan via bouwmeldingen@wassenaar.nl.
15. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld. Dit kan via bouwmeldingen@wassenaar.nl
16. Het bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien deze nog niet gereed is gemeld en vrijgegeven is door het bevoegd gezag.
17. Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken (tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de bouwinspecteur) voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; waaronder afzettingen en ontruiming.
18. De bouwlocatie en de omgeving dienen te allen tijde bereikbaar te blijven voor voertuigen van hulpdiensten met voldoende vrije doorgang.

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/23/080029/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859, in strijd met het bestemmingsplan Oostdorp – Hoge Klei 2013 en met het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie.

Overwegingen:

Een omgevingsvergunning is ingediend voor vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859.

Het plan omvat de sloop van 62 bestaande eengezinswoningen, in eigendom van Woningbouwvereniging st. Willibrordus, en vervangende nieuwbouw van 101 woningen. Er worden 44 eengezinswoningen en 57 appartementen gebouwd.

De te slopen panden zijn geen monument en ook niet beeldbepalend (parapubestemmingsplan). Het plangebied ligt buiten het rijks beschermde dorpsgezicht, in welstandsvrij gebied en binnen de bebouwde kom.

Het Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie en het bestemmingsplan Oostdorp – Hoge Klei 2013 zijn hier van toepassing.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is voor deze vergunningsaanvraag van toepassing, zie verder.

- Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie

Bij geen van de te slopen panden is sprake van cultuurhistorische waardes. De panden liggen buiten het rijks beschermde dorpsgezicht van Wassenaar en er is geen sprake van monumenten of beeldbepalende panden (paraplubestemmingsplan). Om die reden zou een sloopvergunning (mits voldaan aan de voorwaarden) hier in redelijkheid niet geweigerd worden. NB er is hier geen sprake van een sloopvergunning. Wel is er, gezien de omvang van de te slopen complexen, sprake van meer dan 10 m3 sloopafval (en mogelijk asbest), wat een sloopmelding noodzakelijk maakt (zie voorschriften bijlage 2).

Tevens is waarde Archeologie -3 , artikel 4 van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; *uitzonderingsregel art. 4.2.1 lid a is niet van toepassing omdat bij dit bouwplan de oppervlakte wordt uitgebreid.*
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld; *uitzonderingsregel art. 4.2.1 lid b is niet van toepassing omdat de oppervlakte groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld*
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. *uitzonderingsregel art. 4.2.1 lid c is niet van toepassing omdat de bouwwerken niet zonder graafwerkzaamheden en ook niet zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst*

Conclusie: het bouwplan is in strijd met artikel 4.2.1 van het paraplubestemmingsplan.

- Bestemmingsplan Oostdorp – Hoge Klei 2013

Van toepassing zijn:

Artikel 13 Wonen-1 (W-1)

Artikel 14 Wonen-2 (W-2)

Artikel 11 Verkeer (V)

Artikel 16 Dubbelbestemming Waarde – archeologie

Artikel 17 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

Artikel 13.2 sub 1 sub a en artikel 14.2 sub 1 sub a:

Op en in gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend worden gebouwd: eengezinswoningen.

*Er is sprake van eengezinswoningen en appartementen. **Het bouwen van appartementen is in strijd met de bouwregels in artikel 13.2 sub 1 sub a en in artikel 14.2 sub 1 sub a.***

Artikel 13.2 sub 2 en artikel 14.2 sub 12 sub 2

De woningen mogen uitsluitend binnen de als zodanig aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Plaatselijk worden de nieuwe woningen (geheel / deels) buiten het bouwvlak gebouwd. Het bouwen is hiermee in strijd met artikel 13.2 sub 2 en artikel 14.2 sub 2.

Aan de voorzijde van het appartementengebouw worden de tuinen dieper, en komen deels in het wegvak te liggen waarop de bestemming 'Verkeer' (artikel 11) en de dubbelbestemmingen waarde cultuurhistorie (artikel 17) en waarde archeologie met specifieke vorm van waarde - archeologie 5 (artikel 16) van toepassing zijn.

Voor wat betreft archeologie, zijn de artikelen archeologie vervangen door het de archeologie artikelen uit het paraplubestemmingsplan (zie terug).

Op grond van artikel 17 mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dit ter beoordeling door een in overleg met burgemeester en wethouders aangewezen deskundige (lees commissie Welstand en Cultureel Erfgoed). De commissie heeft op 15-03-2024 positief ge-adviseerd op het voorliggende bouwplan, zie ook bijlage 2. Het bouwplan is niet in strijd met artikel 17.

Op grond van artikel 11.1 (bestemmingsomschrijving) zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden niet bestemd voor wonen cq. voor de tuinbestemming behorende bij wonen. **Het gebruiken van gronden met bestemming verkeer voor deze tuinuitbreidingen is hiermee in strijd met artikel 11.1.**

Artikel 13.2 sub 4 en 14.2 sub 4

De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, tenzij de goot- en/of bouwhoogte in de bestaande situatie al hoger is, dan geldt de bestaande hoogte als maximaal.

Op de verbeelding is maximum goot- en bouwhoogte aangegeven: maximum bouwhoogte: 11m, maximum goothoogte: 6,5 m

Het boekje DO.pdf met datum 1 juli 2023 en ingediende principedetails geven aan dat de bouwhoogte en goothoogte van de grondgebonden woningen 9,85 m resp. 3,50 m bedraagt en de bouwhoogte van het appartementengebouw 12,00 m (gew. dd.13-9-23) bedraagt met goothoogte aan de straat 6,15 m en 8,87 m (gew. dd.13-9-23) aan het binnenterrein.

Het appartementengebouw wordt 1 m hoger dan toegestaan(gew. dd.13-9-23) . De goothoogte aan de binnenzijde van het appartementengebouw wordt 2,3 m hoger dan toegestaan. Het bouwplan is in strijd met artikel 13.2 sub 4 en 14.2 sub 4

Dakkapellen appartementen

Aan de straatzijde zijn dakkapellen beoogd die op een aantal onderdelen in strijd zijn met artikel 21, lid 6 Algemene bouwregels mbt dakkapellen.

Feitelijk is hier geen sprake van dakkapellen, maar dakopbouwen, omdat ze in het gevelvlak staan en niet binnen het dakvlak (= aan alle zijdes omringd door dakpannen). Om die reden is hier sprake van een goothoogte verhoging → in strijd met artikel 13.2 sub 4 en 14.2 sub 4.

Dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan onder voorwaarde dat:

- a. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder mag zijn dan 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten langs de voet van de dakkapel.

Voor andere dakvlakken geldt geen breedte beperking; *het bouwplan is in overeenstemming met artikel 21 lid 6 sub a.*

- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m; **met een hoogte van 2,80 m (=8,950 - 6,150m) > 1,75 m is het bouwplan in strijd met artikel 21 lid 6 sub b**
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet; **met een afstand van 0 m is het bouwplan in strijd met artikel 21 lid 6 sub c**
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; *het bouwplan is in overeenstemming met artikel 21 lid 6 sub d.*
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak; *aan 1 zijde lijkt het bouwplan met een afstand van 2 panbreedtes te voldoen, aan andere zijde is de afstand ruim groter dan 0,5 m. Het bouwplan is in overeenstemming met artikel 21 lid 6 sub e.*
- f. dakkapellen op mansardekappen alleen zijn toegestaan op het onderste dakvlak. *De dakkapellen zijn alleen toegepast op het onderste dakvlak en hiermee in overeenstemming met artikel 21 lid 6 sub f.*

De dakkapellen zijn hoger dan toegestaan en de afstand tussen dakgoot en voet van de dakkapel is kleiner dan toegestaan. Het bouwen is hiermee in strijd met artikel 13.2 sub 4 en 14.2 sub 4.

Gemetselde tuinmuur tussen blok 4 en 5 St. Willibrordusstraat

De tuinmuur heeft een hoogte van 1,985 m.

De tuinmuur staat deels in de bestemming Wonen-2 , en deels in de bestemming Tuin.

Wonen: art.14.2 lid 10.

Met een hoogte van 1,985 < 2,0 m is het bouwplan niet in strijd met artikel art.14.2 lid 10.

Tuin: artikel 10.2 lid 3.

Het gedeelte van de tuinmuur in de bestemming Tuin is met een hoogte van 1,985 m > 1m in strijd met artikel 10.2 lid 3.

Artikel 16 Waarde -Archeologie (WR-A)

Op grond van Hoofdstuk 1, artikel 1.3 van de toelichting op het Paraplubestemmingsplan is artikel 16 Waarde -Archeologie (WR-A) uit bestemmingsplan Oostdorp – Hoge Klei 2013 vervangen door artikel 4 van het Paraplubestemmingsplan.

Artikel 16 Waarde -Archeologie (WR-A) is dus vervallen, en niet meer van toepassing

Conclusie:

Het bouwplan is op diverse onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft strijdigheden met het gebruik, met de bouwregels (Oostdorp-Hoge Klei 2013), en met regels archeologie (Paraplubestemmingsplan).

Strijdigheden voor wat betreft gebruik en bouwen : appartementen in plaats van eengezinswoningen.

Strijdigheden voor wat betreft gebruik: het gebruik van een gedeelte openbare weg (bestemming verkeer) als tuin bij woonbestemmingen.

Strijdigheden met de bouwregels: (deels) bouwen buiten het bouwvlak, goot- en bouwhoogte te hoog, dakkapellen te hoog en de positie te laag in het dakvlak.

Ontheffing strijdigheden regels archeologie

- Paraplubestemmingsplan:

Op grond van artikel 4.2.1 mag er op de in deze bestemming bedoelde gronden niet worden gebouwd. Op grond van artikel 4.3 kan het bevoegd gezag afwijken van dit artikel 4.2.1 indien

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 4.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Archeologische rapportage(s) zijn aangeleverd, ge-accordeerd door onze archeoloog, op grond waarvan wij ontheffing kunnen verlenen van artikel 4.2.1

Ontheffing strijdigheden bouwen en gebruik

Als het aantal woningen gelijk zou blijven, zou medewerking kunnen worden verleend op grond van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II bor).

Echter...

het aantal woningen blijft niet gelijk, de uitzonderingsgevallen benoemd in artikel 5 bijlage II bor zijn niet van toepassing. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II bor). Om die reden is bij het afwijken van het bestemmingsplan hier de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Er kan alleen medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de WABO.

NB het gewijzigde gebruik van openbare weg in tuinbestemming zal naar verwachting niet leiden tot ongewenste precedentwerking omdat de betreffende gronden al niet in eigendom waren van de gemeente (eigendomsgrens ligt in het midden van de straat).

Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente heeft behoefte aan het vergroten van de woningvoorraad. Deze herstructurering staat in het teken van vitaliteit, de kwaliteit van de woningen wordt verbeterd, het woningaanbod in de sociale sector wordt vergroot en ook het aanbod van woningtypes, door het toevoegen van appartementen, wordt verbreed. De nieuwe invulling sluit aan op de omgeving en is passend in de buurt. Er wordt aangesloten op de aanwezige bebouwing in typologie, massa, materialisatie en detaillering.

Indien op termijn alsnog aantoonbaar blijkt dat het binnenterrein van het appartementencomplex in mindere mate wordt gebruikt voor parkeren, dan zou het mogelijk kunnen worden gemaakt om een deel van de parkeerplaatsen om te zetten naar groen.

Conclusie: Op grond van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en de positieve adviezen van interne en externe adviseurs, verlenen wij ontheffing van de aangegeven strijdigheden met het bestemmingsplan Oostdorp Hogeklei 2013 en met het Paraplubestemmingsplan.

- Welstand (commissie WCE)

Zie bijlage 2.

Ter informatie

- Een intentieovereenkomst is afgesloten d.d 16 01 2023 om het planinitiatief te begeleiden en een start te kunnen maken van de uitwerking tot een bouwplan, tegelijk is ook het actiegebied aangewezen ten behoeve van het proces vervangende woningen voor huidige bewoners.
- Een principebesluit is genomen d.d. 25-04-2023 waarmee het College heeft aangegeven een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de herstructurering conform de massastudie.
- De raad is geïnformeerd door middel van een Raadsinformatiebrief en een technische sessie d.d. 23 05 2023 waar het plan werd gepresenteerd.

Het plan valt binnen de door de raad aangewezen categorie I van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen, als bedoel in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht niet nodig is.

Bijlage 4

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunningnummer: Z/23/080029/V

Activiteit:

Het maken, hebben of veranderen (inclusief gebruik) van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo juncto artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), voor het realiseren van een uitweg ten behoeve van het appartementencomplex , onderdeel van het project vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859.

Beleid:

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Wassenaar is opgenomen dat het verboden is zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, aanhef en eerste lid, onder e van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), een uitweg te maken naar de weg (artikel 2.12 van de APV).

Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Overwegingen:

Verkeersveiligheid

Vanuit de vakdiscipline "verkeer" bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning. Accoord op de rapportage "parkeeronderzoek 25 juni 2023".

Groen

Niet van toepassing

Openbare voorzieningen

Vanuit de vakdiscipline "grijs" bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

Conclusie:

Gezien bovenstaande wordt geconcludeerd dat de aanvraag voor het aanleggen van een uitweg ten behoeve van het appartementencomplex, onderdeel van het projekt vervangende nieuwbouw van 62 bestaande woningen door 101 nieuwe woningen in de wijk Oostdorp, percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar WSN01 Sectie B, perceelnrs. 9270, 8594, 6861 en 6859, niet in strijd is met de bruikbaarheid van de weg, met het veilig en doelmatig gebruik van de weg (APV art. 2.12 lid 2 sub a en b) en met het bestemmingsplan.

VOORSCHRIFTEN

1. Als de omgevingsvergunning voor de inrit is verleend, dient u contact op te nemen met de toezichthouder van de gemeente via telefoonnummer 14071. De afdeling Omgevingsbeheer maakt dan een offerte voor het aanleggen van de uitweg. Als de aanvrager de kosten betaald heeft, laat de gemeente de uitrit aanleggen (het betreft het aanleggen van het gedeelte tussen de rijbaan en de erfafscheiding van uw perceel).
2. De kosten voor het aanleggen van een uitweg naar de openbare rijweg worden verhoogd met de door de gemeente te maken kosten van de aan te brengen wijzigingen in de openbare verlichting, straatriolering en dergelijke.
3. Ter plaatse van de toegang tot de scootmobielen-berging aan de Rozensteinstraat, de stoep te verlagen en te markeren met gele trottoirtegels (30 x 30 cm)
4. De kruising Rozensteinstraat-St. Willbrordusstraat te voorzien van een verhoogd kruispuntsvlak, bedoeld om het gemotoriseerde verkeer met een lage snelheid te laten rijden.