

Zaaknummer	723647
Portefeuillehouder	de heer H. Bellaart, wethouder
Voorstel	Weigering vaststellen bestemmingsplan Koningslaan-Koningin Emmalaan met een gewijzigde motivering te handhaven

Motivering

De raad besluit de aanvraag tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Koningslaan-Koningin Emmalaan' af te wijzen, op basis van de in het raadvorstel opgenomen argumenten. Deze bijlage is een nadere motivering van deze argumenten. Hiermee vormt dit een verdere uitwerking om te komen tot een deugdelijke onderbouwing om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

1. Behoud waarden beschermd stadsgezicht

Doel van het beschermd stadsgezicht is het beschermen van de cultuurhistorische waarden van dit aangewezen gebied. Bij de afweging om aan de aanvraag om het bestemmingsplan vast te stellen mee te werken of af te wijzen is het behoud van de huidige cultuurhistorische waarden een van de zaken die is afgewogen. Daaruit volgt dat woningbouw op de percelen niet gewenst is omdat hiermee de waarden van het beschermd stadsgezicht worden aangetast en dat dit zwaarder weegt dan medewerking verlenen aan de aanvraag. Om dit verder te onderbouwen is een cultuurhistorisch advies gevraagd aan Cuijpers Advies. De conclusie uit het advies (projectnummer 12184) is dat de cultuurhistorische waarden van de panden aan de parklaan 33 en 35 worden aangetast door een deel van de tuinen af te splitsen en dat het waardevolle groene straatbeeld van de Koningslaan en de Koningin Emmalaan door de voorgenomen bebouwing (en de daarmee verbonden verwijdering van opgaande beplanting) ernstig wordt aangetast (zie bijlage voor het uitgebreide advies).

2. Precedent werking

Het meewerken aan de aanvraag zou op twee punten een zeker precedentwerking van uit kunnen gaan. Namelijk het splitsen van percelen om (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast zorgt het voor de precedent om huidige tuinpercelen hun functie als waardevolle groen in het straatbeeld op meerdere plekken in de straat kan verdwijnen door het gezien het precedent lastig is dergelijk toekomstige initiatieven om in de huidige tuinen enige vorm van bebouwing toe te staan lastig tegen te gaan. Dit zou dan ook weer haaks staan op de motie van de raad van november 2019 waarin is beoogd om terughoudend om te gaan met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke initiatieven in beschermde stads- en dorpsgezichten.

De bezwaarcommissie verzoekt in hun advies van 5 juni 2023 om, bijvoorbeeld aan de hand van luchtfoto's, te onderzoeken of de vrees voor precedentwerking gegrond is. De commissie komt zelf met een bij hun bekend ogenschijnlijk vergelijkbaar wel vergund geval. Daarbij gaat het om Laan van Suchtelen van den Haare 10. Om op dat laatste punt in te gaan in het vigerende bestemmingsplan Het Spiegel-Prins Hendrikpark 2010 is het perceel ter plaatse de Laan van Suchtelen van den Haare 10 reeds opgenomen als een woonbestemming met bijbehorende bouwmogelijkheden voor de bouw van een woning, in het zelfde bestemmingsplan geldt er voor de percelen waar nu twee woningen wordt aangevraagd de bestemmingen 'tuin' en 'woondoeleinden' echter beide zonder een regeling die de bouw van woning(en) mogelijk maakt.

Om deze reden kan al niet van een vergelijkbaar geval gesproken worden.



Figuur 1 uitsnede plankaart met rood omcirkeld het bouwvlak van de woning Laan van Suchtelen van den Haare 10

Daarnaast vraagt de commissie dus om vergelijkbare gevallen aan te duiden middels bijvoorbeeld luchtfoto's. Dat zou een optie zijn mocht het gaan om een wijk waarin er eenduidige verkaveling is waardoor er veel vergelijkbare gevallen aanwezig zijn, echter betreft het hier in het Spiegel een aaneenschakeling van onregelmatig gevormde kavels en een bijzonder fijnmazig stelsel van elkaar kriskras kruisende wegen. Hierdoor is er bij een initiatief eigenlijk gelijk sprake van een specifieke situaties. Daarom zal bij elk initiatief opnieuw gekeken en beoordeeld moeten worden of er sprake is van aantasting van aanwezige waarden. Wel kan op basis van luchtfoto zeker worden opgemaakt dat het hier gaat om een wijk waarin veel groen en dat dit ligt in het feit dat er veel grote tuinen aanwezig zijn. Deze tuinen zijn groot genoeg om te splitsen, waardoor in de toekomst wellicht opnieuw vergelijkbare aanvragen kunnen komen. Eén van de onderdelen van het beschermd dorpsgezicht is nu juist de waarde die het aanwezige groen vormt in het straatbeeld. Zonder specifiek alle gevallen te noemen bevinden zich aan de overzijde van de percelen zich al grote tuinen. Zoals in de door de raad op 6 november 2019 aangenomen motie als is aangegeven blijven initiatieven wel mogelijk, maar zal daarbij wel een goede toetsing aan de aanwezige cultuurhistorische waarden moeten plaatsvinden en afgewogen worden of het dan alsnog gewenst is om aan een initiatief mee te werken. Dat bevestigt de commissie ook nogmaals in hun advies.

3. Bodem

Als onderdeel van het bestemmingsplan dat gevraagd is vast te stellen is een bodemrapport als bijlage opgenomen. Het doel van het bodemonderzoek was een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen). De conclusie is opgenomen in hoofdstuk 6.2 van het rapport en luidt dat: Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Als een bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt is een vereiste dat de toelichting een goede ruimtelijke onderbouwing vormt en dat daarbij onder andere alle omgevingsaspecten zijn beschreven. Bodem is daar één aspect van en de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven aan dat de bodemgesteldheid geen argument is om hier geen woningbouw toe te staan. Deze conclusie is ook meegenomen in de gehele afweging van de aanvraag, maar leidt niet tot een wijziging van de argumenten zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

4. Ecologie

Als onderdeel van het bestemmingsplan dat gevraagd is vast te stellen is een Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming van 16 januari 2019 als bijlage opgenomen. Het doel was om inzicht te geven of de voorgenomen activiteiten een overtreding van de vigerende natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn te verwachten ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Het onderzoek naar de flora en fauna op de percelen is één van de omgevingsaspecten die onderdeel vormen van de goede ruimtelijke onderbouwing zoals die vastgelegd dient te worden in de toelichting van een bestemmingsplan. De conclusie is ook meegenomen in de gehele afweging van de aanvraag, maar leidt niet tot een wijziging van de argumenten zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

Bijlage:

Cultuurhistorisch advies van Cuijpers Advies van 2 oktober 2023