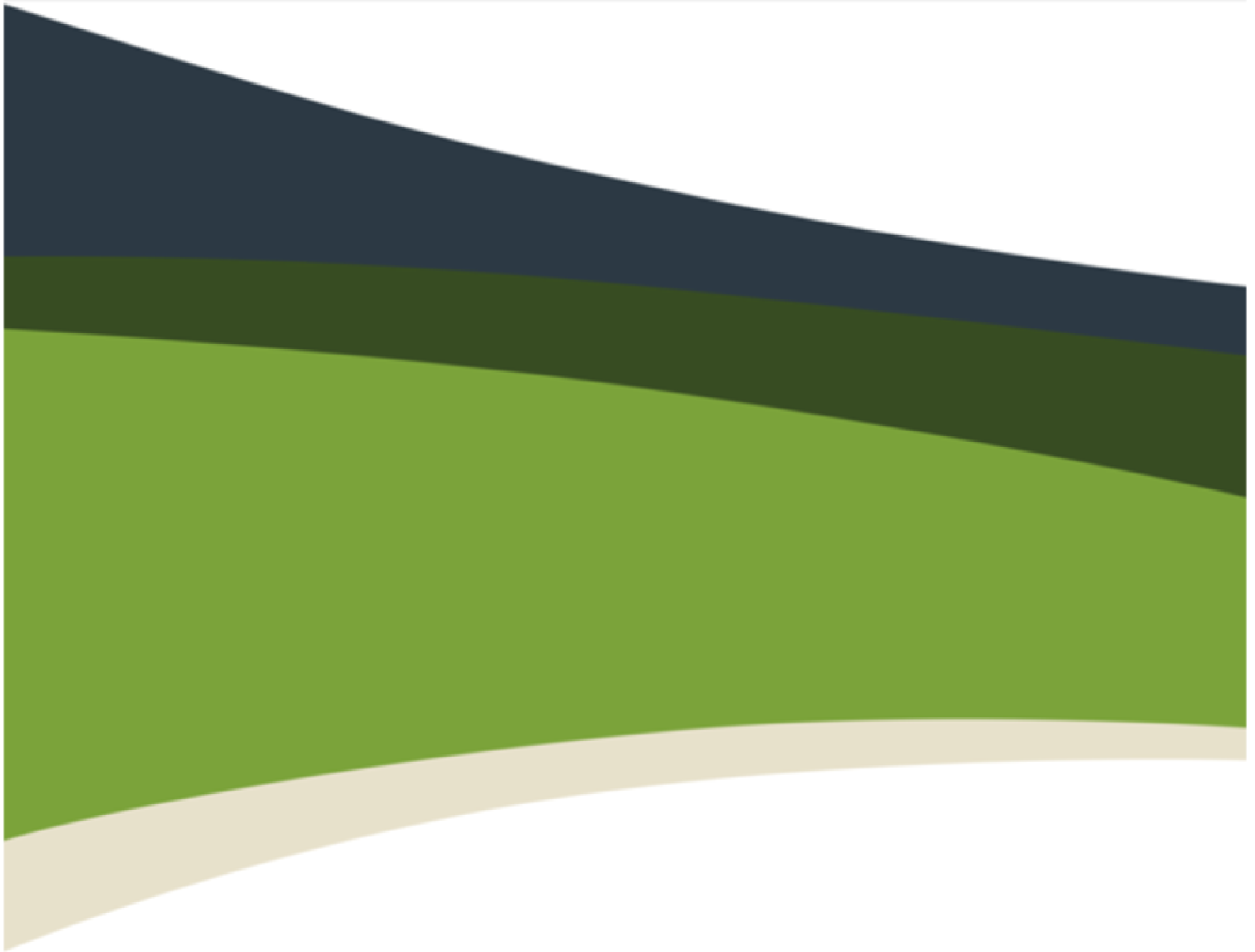


Bestemmingsplan

Oostdorp-Hoge Klei 2013



Alleen de versie op
ruimtelijkeplannen.nl is juridisch
bindend

Ontwerp ter inzage	22 augustus t/m 2 oktober 2012
Vaststelling door gemeenteraad	
Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage	
Beslissing Raad van State	
Publicatie bestemmingsplan	

Wassenaar,

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	1
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.	Inventarisatie en analyse	22
3.1.	Ruimtelijke analyse	22
3.2.	Cultuurhistorie, archeologie en verkeer	23
4.	Milieu en omgevingsfactoren	30
4.1.	Algemeen	30
4.2.	Waterparagraaf	30
4.3.	Flora en fauna	32
4.4.	Lucht	35
4.5.	Bodem	35
4.6.	Geluid	36
4.7.	Veiligheid	36
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	36
5.	Visie	38
6.	Juridische planopzet	55
6.1	Algemeen	55
6.2	Planmethodiek	55
6.3	Verbeelding	55
6.4	De regels	56
6.5	Algemene regels	59
7.	Uitvoerbaarheid	60
7.1	Economische uitvoerbaarheid	60
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	60
7.3	Zienswijzen	61
7.4	Handhaving	61

Colofon, bronvermelding

Bijlagen

TOELICHTING

1. Inleiding

Algemeen

De aanleiding voor de integrale herziening van het gebied Oostdorp en Hoge Klei meerledig.

1. *wettelijke verplichting*: Voor een deel van het gebied is in 1937 het "plan van uitbreiding in onderdelen" en de daarbij behorende "Bebouwingsverordening der gemeente Wassenaar" vastgesteld. In 1941 heeft de raad vervolgens voor de bebouwde kom van de gemeente de "Kommenverordening der gemeente Wassenaar" vastgesteld. Bij de inwerkingtreding van deze verordening in 1943 behoorde een deel van het plangebied Oostdorp tot de bebouwde kom zodat voor dat deel de "Kommenverordening der gemeente Wassenaar" geldt. Voor het deel dat destijds niet tot de bebouwde kom behoorde, geldt het "plan in onderdelen" en de "Bebouwingsverordening der gemeente Wassenaar". Voor het noordelijk gelegen gebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Hoge Klei uit 1984. Volgens de Wet ruimtelijke ordening(Wro) moet de bestemming van gronden, met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde regels, binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld.
2. Tevens moet het bestemmingsplan voldoen aan de in de Wro vastgestelde verplichtingen met betrekking tot de digitalisering.
3. *actualisering en uniformering*: De actualisering heeft als doel het aantal plannen in Wassenaar te reduceren, te uniformeren en de inhoud meer op elkaar af te stemmen.

Doelstellingen

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel ruimtelijk sturingskader (beleid en regels) om ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied in gewenste banen te leiden.

Het plan heeft een beheersmatig karakter omdat wordt ingezet op het behoud van het dorpse karakter.

Daarnaast is een aantal bestemmingen globaal gemaakt waardoor ook ander gebruik, dat als passend kan worden aangemerkt, mogelijk gemaakt wordt.

Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bestaande toestand en de bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. In hoofdstuk 2 wordt het

beleidskader gegeven. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijke en functionele analyse gemaakt van het plangebied. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten als bodem, geluid, water en luchtkwaliteit aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft de visie op het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoeringsaspecten.

Begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de bebouwde kom van de gemeente Wassenaar.

Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Dr. Mansveltkade- en verlengde hiervan. De Dr. Mansveltkade zelf is onderdeel van het plangebied. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kokshornlaan. De grens aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt gevormd door de Oostdorperweg. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Van Zuylen van Nijeveltstraat.



— Grens bestemmingsplan Oostdorp - Hoge Klei

Afbeelding 1

Geldende
bestemmingsplannen

Het plangebied omvat de volgende bestemmingsplannen of delen daarvan:

Plan	vastgesteld	Goedgekeurd
Bebouwingsverordening der gemeente Wassenaar	30 juni 1937	27 juli 1938
Kommenverordening der gemeente Wassenaar	30 augustus 1941	12 januari 1943
Hoge Klei	19 november 1984	3 december 1985

Digitalisering

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008. De verbeelding (voorheen: plankaart) bij dit bestemmingsplan is gemaakt volgens IMRO-2008. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen vastgelegd en de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan is vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed, de verbetering van het waterbeheer, de luchtkwaliteit en de externe veiligheid van belang.

Nota Ruimte

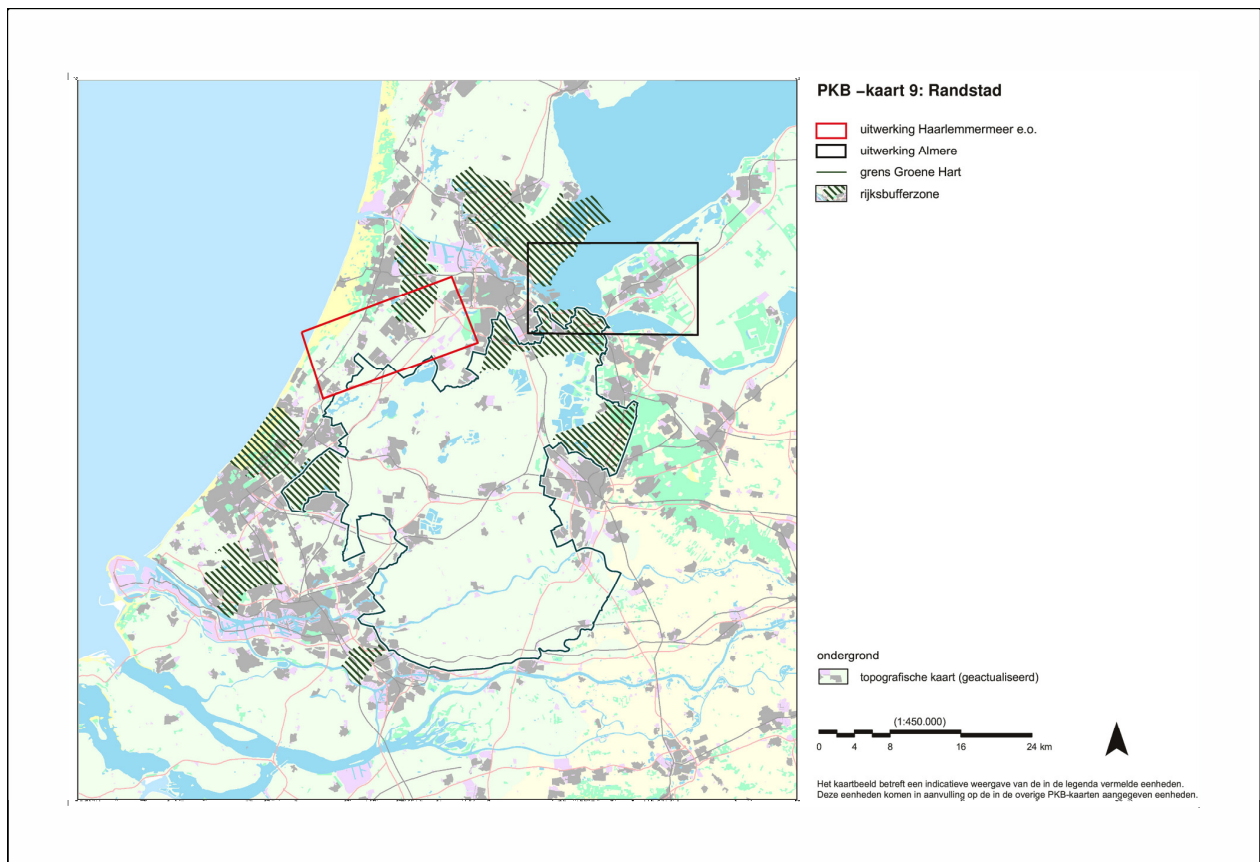
Op 27 februari 2006 is de "Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling", de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk beleid, in werking getreden. De Nota Ruimte is een nota op hoofdlijnen. Hoofddoel is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het beleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het plangebied is in de Nota Ruimte aangewezen als "rijksbufferzone". Deze zones zijn aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het beleid binnen de rijksbufferzones is gericht op het tegengaan van verstedelijking en het waarborgen dat deze zones hun functie als recreatievoorziening kunnen blijven vervullen.

Provincies dienen een planologisch regime vast te stellen dat is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van verdere verstedelijking. De provincie Zuid-Holland heeft hiervoor een structuurvisie opgesteld zie onder 2.2.

Afbeelding 2 Rijksbufferzone



Het rijk is op dit moment bezig met een nieuwe nota genaamd "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte". Deze structuurvisie vervangt het bestaande beleid. Veel van de bevoegdheden van het rijk worden overgedragen aan de provincie. Alleen zaken van nationaal belang worden nog door het rijk behartigd. Het belang van het huidige rijksbufferbeleid wordt straks niet meer door het rijk maar door de provincie uitgevoerd.

Flora- en Faunawet

De aandacht voor natuurwaarden uit zich o.a. in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet 1998) en vormt samen met de natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de

Flora- en Faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en Faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten.

Als sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Voor de zwaar beschermde diersoorten wordt deze ontheffing slechts verleend indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van een vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Nationaal
Bestuursakkoord
Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de

voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en nu ook in de nieuwe Bro. De watertoets is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5.

Milieunormering

Het milieubeleid op rijksniveau in relatie tot bestemmingsplannen vertaalt zich met name naar de toetsing aan de normen die in de regelgeving is vastgelegd.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in diverse beleidsnota's, waaronder de structuurvisie, de Verordening Ruimte en de kaartrapportage "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" (regio Duin- en Bollenstreek).

Structuurvisie

Voor het gebied geldt de structuurvisie Visie op Zuid-Holland die op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De visie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren en maakt hierbij gebruik van bebouwingscontouren. Deze contour is opgenomen in de verordening Ruimte. De bebouwingscontour wijkt voor dit gebied niet af van de contour die in het streekplan was opgenomen.

In de visie van de provincie heeft het plangebied grotendeels de aanduiding 'stads- of dorpsgebied' met een ligging binnen de rode contour. Een klein gedeelte van het plangebied is buiten de rode contour gelegen. Dit gedeelte heeft de aanduiding "agrarisch gebied, inspelen op verbinding stad-land".

Het hele gebied is ook als provinciaal landschap aangewezen.

Verordening Ruimte

De vertaling van het provinciale beleid naar bestemmingsplanniveau vindt plaats in de nota "Verordening Ruimte", vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010. Deze nota vormt naast de structuurvisie het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

De volgende beleidsregels zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

Voor het gedeelte van het plangebied dat buiten de bebouwingscontouren is gelegen is geen verdere verstedelijking mogelijk.

Op kaart 4a van de verordening is de gehele gemeente Wassenaar aangewezen als provinciaal landschap Duin, Horst en Weide.

Door deze aanwijzing moet in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen indien in het bestemmingsplan nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies worden meegenomen. In het bestemmingsplan is hier geen sprake van. Wel is speciaal voor dit bestemmingsplan een cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische verkenning van het gebied gemaakt. Zie hiervoor het gemeentelijk beleid.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland(CHS), regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002/maart 2007) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden in het plangebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

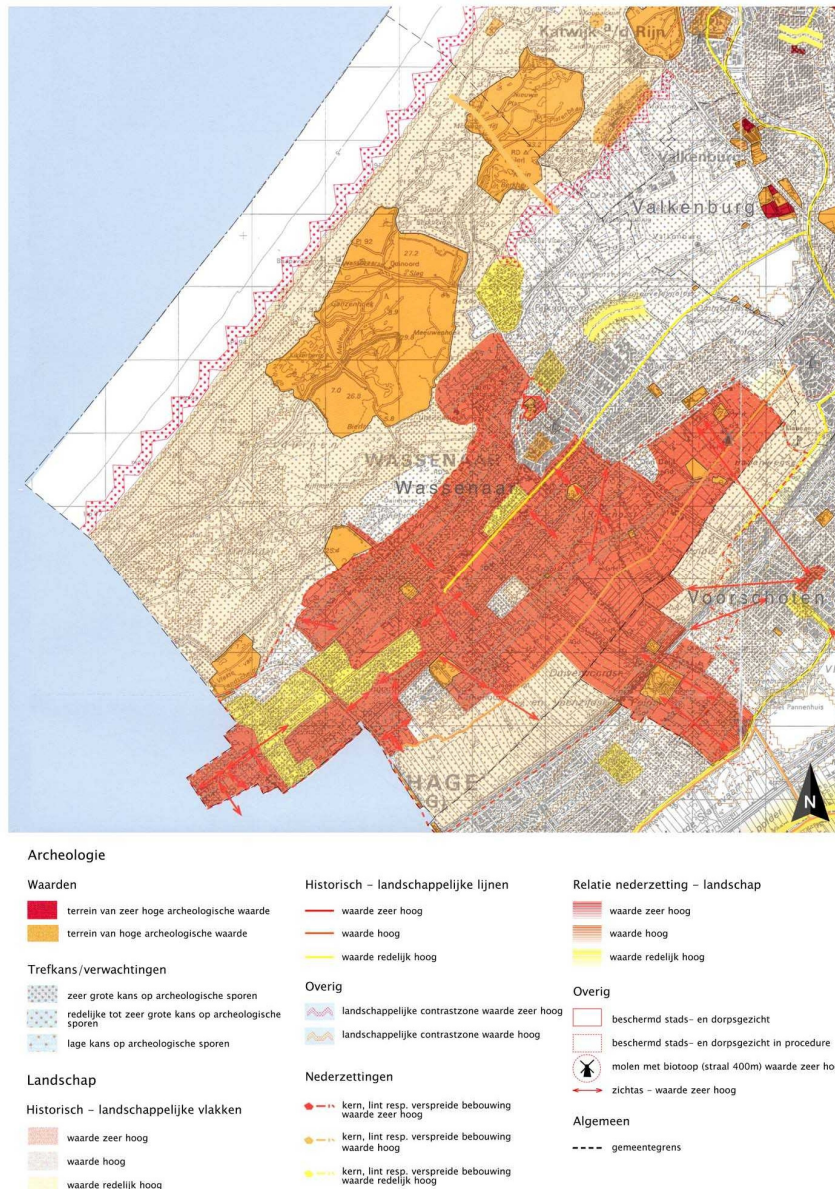
zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Het plangebied heeft in de CHS de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen. Deze waardering geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen.

Cultuurhistorisch gezien is deelgebied Oostdorp aangemerkt als "waarde redelijk hoog" Dit betekent dat de structuur (verhouding bebouwd - onbebouwd, huispercelen, wegen, weg- en perceelsloten) in het overwegende deel van het plangebied in tact is gebleven. In hoofdstuk 3.2 wordt hier dieper op ingegaan.

Afbeelding 3 Cultuurhistorische hoofdstructuur: overzicht waarden

Cultuurhistorische hoofdstructuur



Nota Gebieds-
differentiatie Landelijk
gebied Wassenaar

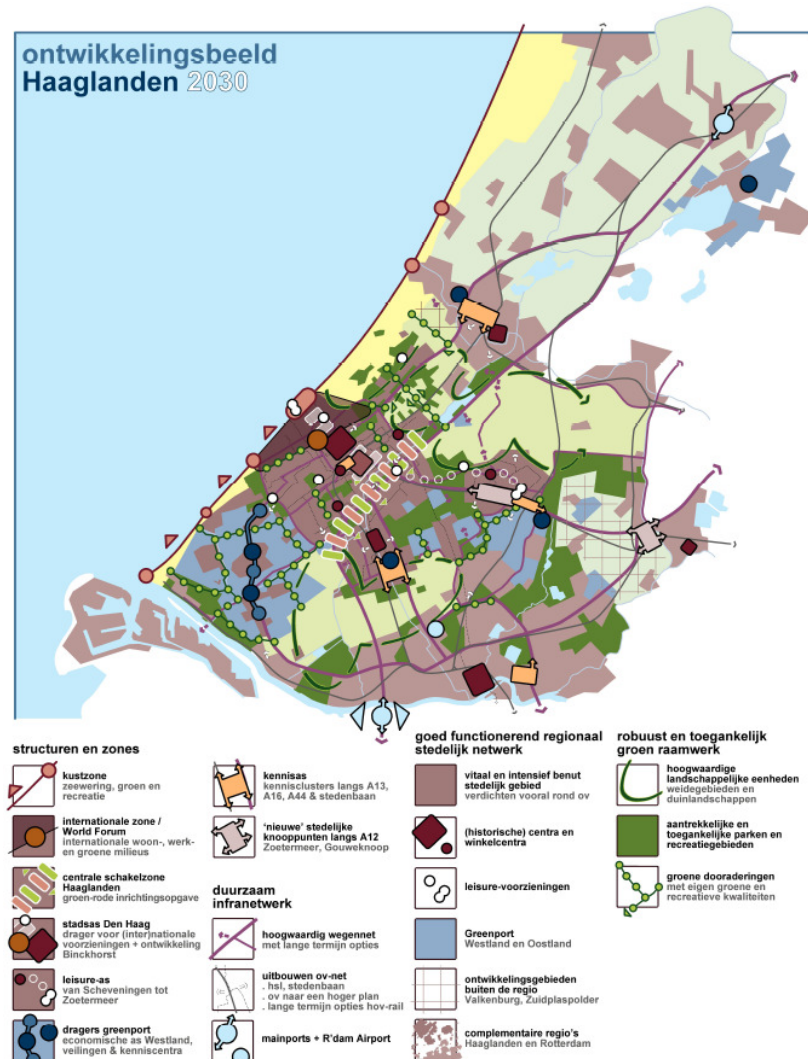
Volgens de provinciale structuurvisie ligt een klein gebied aan de noord-oost rand buiten de rode contour. Deze percelen zijn agrarisch in gebruik. De kavels percelen die het betreft worden in de Nota Gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied Wassenaar aangemerkt als "gemengd gebied". De nota geeft een ontwikkelingsvisie voor o.a. gemengde gebieden. De nota geeft geen richting aan voor de percelen binnen het plangebied.

Regionaal structuurplan
Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden het "Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020" vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het beleid. Inzet is een verdere ontwikkeling van de regio als internationale regio op het gebied van vrede, recht en veiligheid, maar ook op het gebied van kennis, innovatie en technologie.

Voor dit plangebied is met name van belang dat gestreefd wordt naar een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Richting gevende uitspraak is : Leefbare wijken en buurten bevatten voldoende groen, bieden mensen kansen voor sociale stijging, zijn sociaal- en verkeersveilig, hebben toegankelijke openbaar vervoersvoorzieningen, hebben een goede kwaliteit van de leefomgeving (schone lucht, water en bodem, beperking van geluid- en geurhinder en beperken risico's als gevolg van opslag en transport van gevaarlijke stoffen) en er is sprake van sociale cohesie doordat mensen zich duurzaam met hun wijk of buurt voelen verbonden. Haaglanden beschikt over voldoende betaalbare woningen.

Afbeelding 4 Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (RSP)



2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wassenaar

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld. De visie is niet op basis van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen en heeft dus ook geen formele status.

De noordoost rand van het plangebied is in die visie gelegen op de rand van de dynamische zone Duinrell en Schulpwei. Voor dit gebied is aangegeven afronden van het dorp. Het gebied betreft een overgangszone waar op termijn een deel Wassenaar opnieuw vorm wordt geven.

Voor het gedeelte van het agrarisch gebied waar een transformatie naar sport en spellandschap en afronding van het dorp kan plaatsvinden zou een integrale gebiedsvisie moeten worden opgesteld.

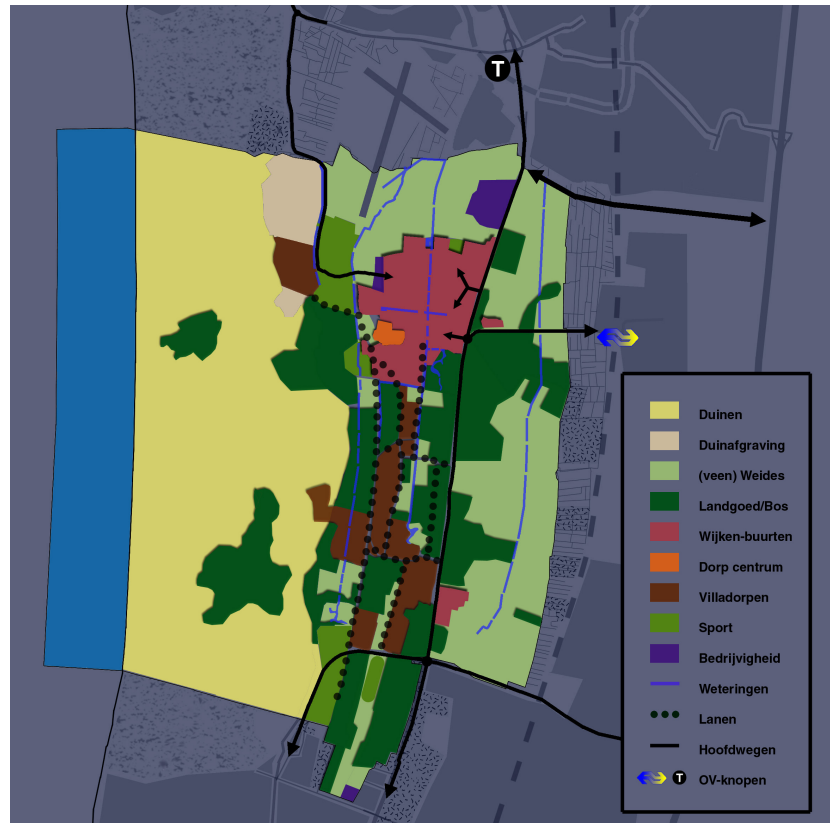
Afbeelding 5 dynamische zone Duinrell en Schulpwei



De Structuurvisie biedt hiermee een richting voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Ook wordt de wijk Oostdorp genoemd bij de uitvoeringsprojecten. Voor Oostdorp wordt een buurtgerichte aanpak voorgestaan. Voorgesteld wordt actieplannen op te stellen die naast ruimtelijke voorstellen ook economische en sociaal-culturele maatregelen omvatten om de buurten sterk te houden.

Afbeelding 6 Structuurbeeld



Advies Wijkontwikkeling
Oostdorp

Inmiddels is er door de woningbouwcorporaties die opereren in het gebied gewerkt aan een wijkplan voor Oostdorp (zie ook wijkontwikkelingsvisie). Verschillende werkgroepen zijn samengesteld om problemen in de wijk te inventariseren en oplossingen aan te dragen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het advies Wijkontwikkeling Oostdorp . Aan de hand van zeven thema's is beschreven welke knelpunten worden ervaren en wanneer en op welke wijze deze knelpunten kunnen worden opgelost. De problemen en oplossingen hebben veelal betrekking op het beheer en aanpassing van de openbare ruimte.

Handboek welstand

In het kader van de wetgeving met betrekking tot welstand heeft de gemeenteraad op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeld-kwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de morfologie van de verstedelijking het bebouwd grondgebied van

Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen.

Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken werkt door in dit bestemmingsplan.

De wijk Oostdorp wordt gekarakteriseerd als een ensemble buurt. Deze vorm van gebiedsverstedelijking bestaat uit een verzameling woningen binnen of buiten de bebouwde kom van een nederzetting en veelal voorzien van een eigen buurtnaam. Als planmatige vorm bestaat de verzameling uit verschillende elementen die tot een ontworpen eenheid zijn samengebracht.

In het gebied rond de weg Hoge Klei zijn verschillende verstedelijkingsvormen te onderscheiden:

Langs de Oostdorperweg is sprake van lintbuurt; het bedrijfsterrein Hoge Klei kan gekarakteriseerd worden als een objecten-cluster (losse gebouwen samengevoegd tot een cluster en die ruimtelijk weinig verwantschap vertonen maar in functionele zin wel bij elkaar horen. De relatie met de omgeving is gering of niet aanwezig); de bebouwing langs de weg Hoge Klei is aan te duiden als een agrarische lintbebouwing.

Het gebied rond de Hoge Klei wordt gevormd door een objecten cluster. Een bouwsteen is een los object, een gebouw, waarvan er meerdere zijn samengevoegd tot een autonoom cluster. Ruimtelijk vertonen ze weinig verwantschap maar in functionele zin horen zij wel bij elkaar. Echter de relatie met de omgeving is gering of niet aanwezig.

Voor een meer concrete uitwerking wordt naar het handboek verwezen.

Gemeentelijke monumenten

In de Wassenaarse Erfgoedverordening is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. Op 10 maart 2009 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een plan van aanpak om te komen tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten wat heeft geresulteerd in een inventarisatielijst (GIP-lijs). In de wijk Oostdorp en aan de Oostdorperweg zijn verschillende panden aangewezen als gemeentelijk monument.

Op dit moment wordt het monumentenbeleid van de gemeente herzien.

Cultuurhistorische
architectonische en
stedenbouwkundige
verkenning Oostdorp

Op 15 juni 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders het rapport Cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige verkenning Oostdorp vastgesteld. Het rapport vormt de basis voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten in het gebied waar de woningbouwverenigingen zitten, maar geeft ook bouwstenen voor het opstellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

Archeologiebeleid

Sinds 1 september 2007 is de middels de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) gewijzigde Monumentenwet van kracht. De wet schrijft voor dat elke gemeente een archeologisch beleid ontwikkelt en verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan.

De gemeente heeft bij raadsbesluit van 19 januari 2009 de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weide-gebied" vastgesteld. In de nota zijn beleidsregels en wensen geformuleerd die inhoud geven aan het archeologiebeleid binnen de pact-gemeenten. Het beleidskader is vertaald naar een archeologische beleidskaart en modelregels.

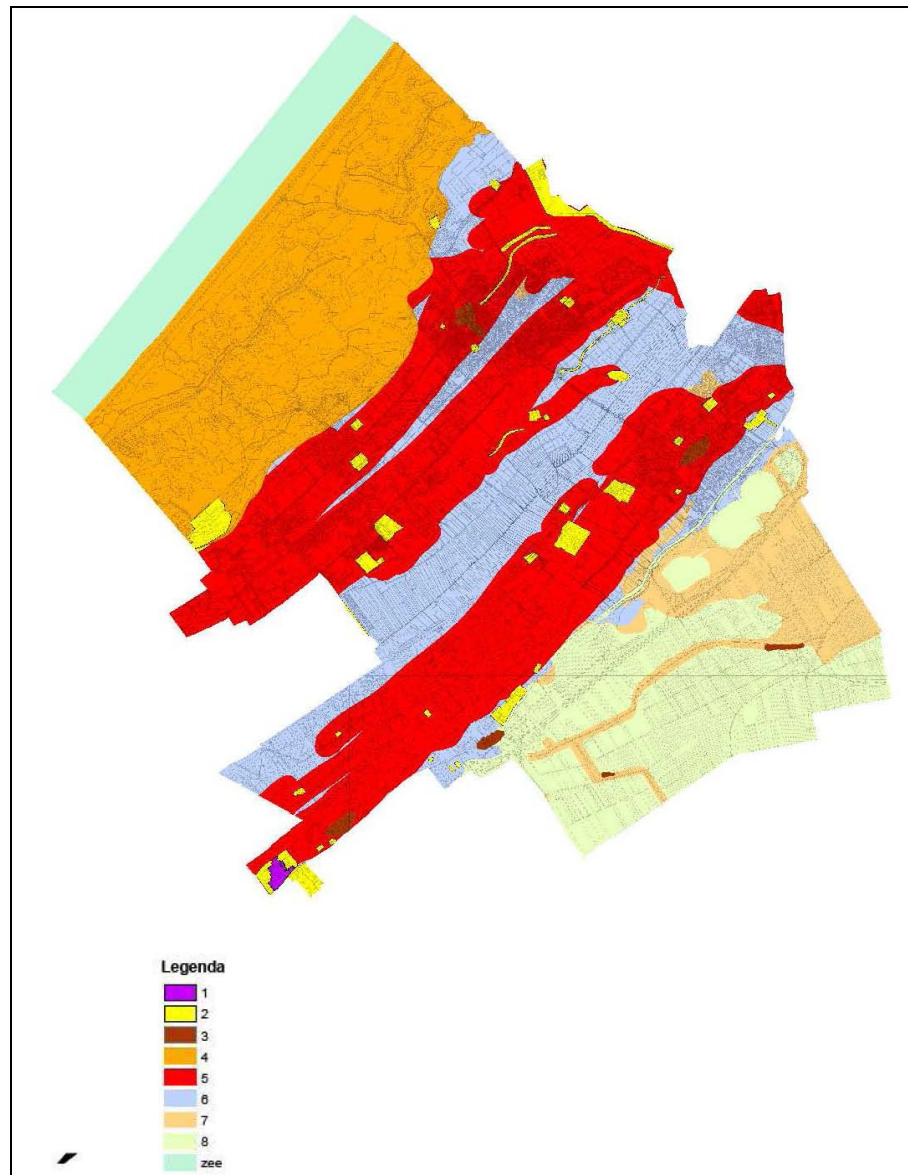
In dit bestemmingsplan is vanuit de beleidskaart en de modelregels gekeken op welke wijze maatwerk kan worden geleverd naar de in dit plangebied gelegen soorten archeologische gebieden. In de regels is hiervoor een dubbelbestemming opgenomen.

Het beleid, ten aanzien van de in de bestemmingsplangebieden als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en overige gebieden met een archeologische verwachting, in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt enerzijds door de toepassing van de Monumentenwet en kunnen anderzijds worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Alvorens een vergunning te verlenen dient de archeologische waarde van het betreffende terrein door middel van (voor)onderzoek te worden vastgesteld. Als dat naar het oordeel van het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Wassenaar, in voldoende mate is gebeurd, dient een

selectiebesluit door het bevoegd gezag te worden genomen. Dit kan inhouden dat het betreffende terrein wordt vrijgegeven, dat door middel van opgravingen de gegevens *ex situ* veilig dienen te worden gesteld, of dat de waarden *in situ* bewaard dienen te blijven.

Afbeelding 7 Archeologische beleidskaart uit "Bodemarchief ontrafeld"



Duurzaam veilig

In mei 2002 is het 'Verkeersplan Wassehaar 2000' vastgesteld door de gemeenteraad. Een actualisering hiervan heeft vorm gekregen in het Verkeersplan 2005 "afmaken en doorpakken". Ook in de actualisering blijven de uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Op hoofdlijnen heeft veiligheid prioriteit boven leefbaarheid en leefbaarheid weegt weer zwaarder dan bereikbaarheid.

In het kader van 'Duurzaam veilig' is hierin de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan het wegbeeld ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximum snelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen.

In Wassenaar is een onderscheid gemaakt in:

- gebiedsontsluitingswegen met gescheiden rijstroken en verkeerssoorten en een maximum snelheid 50 km/uur,
- wijkontsluitingswegen met gescheiden verkeerssoorten en een maximum snelheid 50 km/uur,
- erftoegangswegen in de vorm van 30 km/uur-gebieden en
- woonerven.

In het plangebied is sprake van wegen met een wijkontsluitingsfunctie (doorgaande routes met 50 km/uur), erftoegangswegen (wijken met 30 km/uur) en een woonerf.

Beroep aan huis

De behoefte aan (planologische) ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen aan huis. Uitgangspunt is dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat de verkeersaantrekkende werking tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

Onder aan huis gebonden beroepen wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Detailhandel is uitgesloten, uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

Detailhandelsnota

In 1999 is een detailhandelsnota voor Wassenaar vastgesteld. De detailhandelsnota gaf naast inzicht in de bestaande situatie en de sterkten en zwakten daarvan, een beeld van de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur. Wassenaar wordt in dat beeld vooral een lokaal verzorgende functie toegedicht. In Wassenaar zijn drie winkel concentraties aanwezig, waarvan één aan de Oostdorperweg/Hofcampweg is gelegen. Een deel van dit winkelgebied nl. de Oostdorperweg westzijde tussen de Dr. Leydsstraat en de Rozensteinstraat behoort tot het plangebied van dit bestemmingsplan. De Oostdorperweg heeft het karakter van een verbindingsweg waarlangs de winkelfunctie historisch is gegroeid. Het gebied zou meer uitstraling

kunnen gebruiken. Het ontbreken hiervan wordt veroorzaakt door de doorgaande weg, de deels verouderde winkelpanden en het op onderdelen gedateerde winkelaanbod. De laatste jaren hebben wel een paar veranderingen plaatsgevonden (vernieuwen winkelaanbod en toevoegen horeca). Het gebied richt zich in functioneel opzicht voornamelijk op de horeca, creatieve functies en kunstzinnige uitingen. De parkeergelegenheid bevindt zich langs de Oostdorperweg en de Hofcampweg. De Oostdorperweg heeft op dit moment geen duidelijk te onderscheiden functie. In de detailhandelsfunctie is bekeken of dit winkelgebied een accent meegegeven kan worden. De toekomstige functie voor dit gebied is vooral buurtverzorgend. Dit betekent een kwantitatieve beperking van de winkelfunctie en in kwalitatief opzicht een sterker accent op de dagelijkse sector. In de toekomst zou het winkelgebied meer aansluiting moeten vinden met het centrum. Buiten het plangebied worden grote projecten gerealiseerd, waardoor het noodzakelijk is dat de parkeerbehoefte wordt herijkt alsmede dat in samenwerking met gebruikers de inrichting van het gebied wordt herzien met het doel dat een eenduidiger beeld ontstaat. Op dit moment wordt de detailhandelsnota herzien. Uitgangspunt blijft het concentratiebeginsel en geen uitbreiding van detailhandel.

Gebiedsvisie Havenkanaal

Voor het gebied rond het Havenkanaal is een ontwikkelingsrichting gemaakt. De kop van de haven meegenomen valt binnen die ontwikkelingsrichting en is gelegen binnen het plangebied. Visie is dat dit gebied kan worden ingericht met detailhandel, horeca, creatieve functies en kunstzinnige uitingen en wonen. Verder zal er moeten worden aangesloten bij de historische bebouwing langs de Oostdorperweg.

Woonvisie

Met betrekking tot de woningbouwprogrammering wordt in de visie gesteld dat er in de gemeente sprake is van een onevenwichtige opbouw van de woningmarkt. Hierdoor stopt de doorstroming. Nieuwe groepen, die nodig zijn voor de vitaliteit en het draagvlak van voorzieningen komen hierdoor in de knel.

De gemeente wil, volgens de visie, met haar woonbeleid primair inspelen op de groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt (de aandachtsgroepen).

Het gaat dan op de eerste plaats om starters (iemand die voorheen niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner is). Daarnaast krijgen andere groepen aandacht. Het gaat daarbij met name om gezinnen met kinderen; senioren en mensen met een inkomen tot 1,5 keer modaal. Voor deze groepen wil de gemeente kansen creëren door

keuzemogelijkheid tot te voegen in de bestaande woningvoorraad, in een (hierop aanvullend) nieuwbouwprogramma -waarmee tevens kansen ontstaan voor noodzakelijke modernisering van delen van de bestaande woningvoorraad- en door meer gerichte woonruimteverdeling.

In de visie is verder uitgewerkt op welke wijze deze doelgroepen bereikt zouden kunnen worden.

Daarnaast wordt in de woonvisie uitgesproken dat de gemeente en de corporaties het aanbod sociale huurwoningen minimaal op haar huidige omvang willen behouden (ca 3000 woningen).

De wijk Oostdorp komt in beeld als het gaat om modernisering van de bestaande woningvoorraad.

De woonvisie stelt hierover: "Deze buurt bestaat vrijwel geheel uit sociale huurwoningen. De woningen hebben een beperkt kwaliteitsniveau, vooral ten aanzien van het wooncomfort. Voor ouderen is binnen de buurt geen aanbod, maar wel direct grenzend aan de buurt. Ook zijn er voor huurders met een bovenmodaal inkomen geen woningen in de wijk terwijl zij wel gehecht zijn aan de wijk en er blijven wonen. Huuraanbod (eventueel ook koopwoningen) met gemiddeld hoger kwaliteits- en prijsniveau biedt deze groepen kansen om in hun wijk wooncarrière te maken. Het bezit is verdeeld tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en St. Willibrordus. Zij hebben samen een plan opgesteld om de wijk te moderniseren. De gemeente ondersteunt de beide corporaties bij de uitvoering van deze plannen. In de prestatieafspraken zal de gemeente daartoe ook stilstaan bij haar eigen inzet rond deze plannen".

In de woonvisie wordt tevens aandacht besteed aan de afstemming aanbod wonen, welzijn en zorg.

Voorgesteld wordt om een woonservicegebied te ontwikkelen. Dat is een gebied met een zodanige combinatie van welzijns-, zorgvoorzieningen en woonmilieus, dat er een prettig leefgebied ontstaat voor alle bewoners. Een gebied waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig (en prettig en veilig) kunnen blijven wonen, ongeacht hun eventuele noden, beperkingen en (zorg)behoeftes. Als uitwerking van die gedachte wordt de zgn. "Zorgster" geïntroduceerd. Een aaneengesloten gebied waarbinnen de belangrijkste voorzieningen in Wassenaar zijn opgenomen. Het plangebied valt (vrijwel) geheel buiten de zorgster. Wel ligt net buiten het plangebied aan de van Zuylen van Nijveltstraat het Sophiekehuis. Dit verzorging- en verpleeghuis heeft zondermeer een belangrijke functie voor het plangebied.

In aanvulling op de huidige woonvisie moet het volgende worden opgemerkt. De ontwikkelingen op de woningmarkt in de periode 2008-2011 met name de stagnatie op de koopmarkt ten gevolge van de kredietcrisis en de strengere Europese regelgeving voor de sociale huurmarkt vragen om een bijsturing van het beleid.

Het accent zal meer komen te liggen op bereikbare koopwoningen en passende huurwoningen voor de twee groepen die door de regelgeving voor huurwoningen en de verzwaarde hypotheekwettelijke eisen tussen wal en schip dreigen te raken. Verkoop van sociale huurwoningen, koopgarantregelingen en startersleningen kunnen een bijdrage leveren aan een oplossing. Daarnaast zal ook op de huurmarkt gezocht moeten worden naar antwoorden op de verscherpte regelgeving voor sociale huurwoningen.

3. Inventarisatie en analyse

3.1. Ruimtelijke analyse

De wijk Oostdorp

Oostdorp is in de eerste plaats een woongebied. De stedenbouwkundige structuur van de wijk Oostdorp kenmerkt zich door een vrij rechtlijnig stratenpatroon met enkele langgerekte schegvormige pleinen. Op sommige hoeken van woonstraten en langs de Oostdorperweg zijn winkels en bedrijven gevestigd.

Vanaf 1912, toen de Wassenaarsche Bouwvereniging werd opgericht, werd een begin gemaakt met de bouw van sociale woningbouw in de wijk Oostdorp. De oudste bebouwing staat langs de Bloemluststraat met als centrum het rechthoekig plein met het rondbogige poortgebouw, ontworpen door de architect A. Broese van Groenou in de periode 1914-1918. Het poortgebouw vormt stedenbouwkundig een markant element.

Latere uitbreidingen zijn uitgevoerd door zowel de algemene als de Katholieke woningbouwvereniging. Voor de uitbreiding van de wijk Oostdorp in de periode 1927-1929 ontwierp het architectenbureau van Granpré Molière, Verhagen en Kok een vrij rechtlijnig stratenpatroon met enkele langgerekte pleinen. De woonblokken, deels uitgevoerd met voortuinen, zijn vrij gaaf en hebben een ritmische gevelgeleding.

De verkaveling is geënt op het oorspronkelijke kavelpatroon. Door de hoekverdraaiingen ontstonden wigvormige pleintjes. Zie hiervoor bijlage 2 van de Cultuur Historische Verkenning.

Door het rechthoekige straten patroon heeft het gebied enkele binnenterreinen. De binnenterreinen worden gebruikt als volkstuin, speelterrein of zijn voor een deel in gebruik bij bedrijven en particulieren.

Door de dichte verkaveling in de wijk Oostdorp is het openbaar groen in de wijk zeer beperkt. Hier en daar zijn enkele plantsoenen maar belangrijke groenelementen ontbreken in het gebied.

Oostdorperweg/Hoge Klei

Het gebied kent een lineaire structuur van lintbebouwing langs de Oostdorperweg, en langs de Hoge Klei en de Verlengde Hoge Klei met

bedrijven bebouwde erven. Er is een schaalverschil tussen de bebouwing aan de Oostdorperweg (kleine woonhuizen, boerderijen en langs de (Verlengde) Hoge Klei (kassen, grote bedrijfshallen)

Het ruimtelijke beeld van het gebied langs de Oostdorperweg geeft een wat ouderwetse indruk door de oorspronkelijke pui-structuur en de vele historische panden. Er is geen sprake van een aaneengesloten winkelfront.

Het gebied rondom de Hoge Klei ligt op grens van de bebouwde kom en het landelijk gebied waar de bollenvelden beginnen. De Oostdorperweg ligt op een uitloper van een strandwal in het rivieren landschap van de Oude Rijn. Langs deze weg is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan. De Hoge Klei is een zandpad achter de Oostdorperweg waaraan enkele boerderijen en arbeiderswoningen staan. Langs de Verlengde Hoge Klei liggen aan de dorpszijde bedrijven met opslagterrein. Deze bedrijven zijn in de jaren '80 gebouwd.

De bebouwing langs de Oostdorperweg kent een redelijke mate van gelijkheid en proportie en is globaal op een rooilijn gesitueerd, maar kent een ruime diversiteit aan architectonische invullingen.

Langs de Hoge Klei staan enkele vrijstaande agrarische bedrijven ten behoeve van de bloembollenteelt. Bestaande uit een woonhuis met opstallen en bijgebouwen. Niet alle opstallen worden nog voor de bloembollenteelt gebruikt.

De zuidoost zijde van de Verlengde Hoge Klei bestaat uit individuele bedrijfsbebouwing.

Ook in het gebied rond de Hoge Klei is weinig openbaar groen aanwezig. In de nog nieuwe aan te leggen woonwijkje tussen de Oostdorperweg en de Hoge Klei zal wel ruimte worden gecreëerd voor openbaar groen.

3.2. Cultuurhistorie, archeologie en verkeer

cultuurhistorie

Voor het gebied Oostdorp is een Cultuurhistorische architectonische en stedenbouwkundige verkenning opgesteld. Het rapport is als bijlage 1 toegevoegd. Hierin komt naar voren dat de wijk Oostdorp een wijk is met een groot homogeen karakter. Dit komt niet alleen door de structureel planmatige opzet door de bouw van woningbouwcomplexen,

overwegend uitgevoerd door twee woningbouwstichtingen, maar ook door de structurele keuze voor laagbouw met zadeldaken met de nok evenwijdig aan de straat.

Het buurtkarakter wordt benadrukt door de groene plantsoenen, voortuintjes en binnenterreinen met relatief grote achtertuinen, volkstuinten en een speelplaats.

Aanbevelingen uit dit rapport zijn:

1. Bepaalde bouwblokken zijn soms met elkaar verbonden met een gemetselde muur met poortjes. Geadviseerd wordt om deze muren mee te nemen;
2. Geen verdichting toestaan tussen de strokenbouw;
3. Tussen bepaalde woningbouwblokken bevinden zich poortjes. Er zal geen bebouwingsmogelijkheden worden toegestaan tussen de bouwblokken;
4. Voorgesteld wordt om de open binnenruimten te bestemmen als groene ruimte of als speelplaats. Onderzocht kan worden of de ruimte nog gebruikt kan worden als parkeerterrein.
5. Handhaaf bestaande goot- en nokhoogten en nokrichtingen, waarbij richting de buitenranden van de wijk meer aangesloten mag worden bij de bebouwingskarakteristiek van de buienranden;
6. Voorgesteld wordt de karakteristiek van vrijstaande bergingen van bescheiden omvang te handhaven.
7. Bestem de oorspronkelijke woon-winkelpanden als zodanig, zodat bedrijvigheid in de woonwijk op historisch gezien passende plaatsen mogelijk blijft of opnieuw mogelijk wordt. De hoofdfunctie van de wijk, woning, dient altijd voorop te staan bij de nieuwe ontwikkelingen;
8. Voorgesteld wordt om rooilijnen en situering van bouwblokken vast te leggen in het bestemmingsplan. Bestemming van de plantsoenen vastleggen met behoud van groenwaarden.
9. Bestem de driehoekige tussenruimten als onbebouwd/niet te bebouwen ruimten en leg de wigvormige vormen vast.
10. Voorgesteld wordt om het oorspronkelijke straatprofiel zoveel mogelijk te behouden;
11. Bescherm de voormalige school aan de Zonneveldweg als gemeentelijk monument;
12. Voorgesteld wordt de huidige bebouwingskarakteristiek aan de Van Zuylen van Nijeveltstraat te handhaven en de hoeken voor bedrijvigheid te bestemmen;

13. Behoud aan de Oostdorperweg de gemengde functies en het heterogene karakter van de bebouwing.

Ook is voor het gebied een ordekaart opgesteld. De complexen met de aanduiding orde 1 zijn inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument.

De complexen met de aanduiding orde 2 zijn beeldbepalend en passen in de karakteristiek van de wijk. Het streven is behoud, maar indien sloop noodzakelijk is, zal moeten worden aangesloten bij typologie van het gebied.

De complexen met de aanduiding orde 3 hebben sterk ingeboet in hun rol binnen het karakter van de wijk. Sloop is mogelijk mits met de nieuwbouw complexgewijs wordt aangesloten bij de wijk in typologie, hoogten en karakteristiek.

In aanvulling op dit rapport is ook voor de rest van het plangebied Hoge Klei een analyse van de belangrijkste cultuurhistorische waarden gemaakt. Dit rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

Dit alles is meegenomen in het rapport Cultuurhistorische verkenning Hoge Klei/ Oostdorperweg.

Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport beschreven.

De huidige infra- en verkavelingsstructuur van Hoge Klei gaat in hoofdlijnen terug tot ten minste de zeventiende eeuw, maar is waarschijnlijk nog veel ouder. De weg Hoge Klei en het agrarische gebied tussen Hoge Klei/Verlengde Hoge Klei en de Kaswatering hebben de hoogste belevingswaarde in het plangebied. De slingerende Kaswatering is van grote cultuurhistorische betekenis.

Geadviseerd wordt zoveel mogelijk de historische infra-, water en verkavelingstructuur van Hoge Klei bij nieuwe ontwikkelingen te behouden. Het fysieke karakter van de weg Hoge Klei zou behouden moeten worden, waarbij de halfverharding, de groenstructuur en de negentiende- en vroeg-twintigste-eeuwse bebouwing van grote waarde zijn voor de beleving van de historie van dit gebied.

Het gebied Hoge Klei/Oostdorperweg is nog een van de inmiddels zeer zeldzame plekken waar de rozenteelt en bollencultuur van Wassenaar nog in stand gehouden, dan wel nog herkenbaar aanwezig is. De huidige verkavelingstructuur is hiervan een uitdrukking. Op deze plek is

een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Wassenaar beleefbaar.

Vanuit cultuurhistorie wordt geadviseerd zo mogelijk de agrarische bestemming voor het gebied Hoge Klei tussen Hoge Klei/Verlengde Hoge Klei en de Kaswatering te behouden om de geschiedenis van de bollencultuur in Wassenaar herkenbaar en beleefbaar te houden.

Voor het behoud van de bebouwingskarakteristiek van Hoge Klei dient:

- de oriëntatie haaks op of evenwijdig *aan de strokenverkaveling* te zijn;
- de bebouwing circa 50 à 60 meter uit elkaar te staan;
- bij verdichting gekozen te worden voor een regelmatige afstand;
- bij verdichting gekozen te worden voor een geringe afstand tot de weg wat betreft de woonhuizen;
- bij verdichting gekozen te worden voor een situering achter de woonhuizen voor wat betreft de bedrijfsgebouwen (tussen huis en land);
- gevel- en goot- en nokhoogten en hoofdvorm afgestemd te worden op de historische massa's;
- de voorgevel van nieuwbouw op de weg georiënteerd te zijn.

Voor het behoud van de bebouwingskarakteristiek van Oostdorperweg dient:

- de oriëntatie haaks of evenwijdig *ten opzichte van de weg* te zijn;
- de bebouwing een geringe afstand tot de weg te hebben;
- gevel- en goot- en nokhoogten en hoofdvorm afgestemd te worden op de historische massa's, waarbij het belangrijkste aspect de hoogte van maximaal twee bouwlagen met kap is;
- de gemengde functies van horeca en detailhandel gecombineerd met wonen in het deel van Van Zuylen van Nijveltstraat tot en met de Rozensteinstraat gehandhaafd te blijven.

De zuid-oostzijde van de Oostdorperweg kent eenzelfde type bebouwing en (gebruiks)geschiedenis, waarbij de bollencultuur een grote rol heeft gespeeld, als de noord-westzijde van de Oostdorperweg. Beide zijden van de weg zijn historisch en ruimtelijk-functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Tot slot wordt met betrekking het behoud van huidige karakteristieken

en cultuurhistorische waarden het volgende geadviseerd:

1. Selecteer uit de orde 1-complexen en panden de gemeentelijk monumenten en beeldbepalende panden. Maak beleid voor het behouden van deze beelddragende/ankerpunten uit het plangebied.
2. Stem de criteria in het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit af op deze rapportage en stem het nieuwe bestemmingsplan en het Handboek onderling af.
3. Leg de randvoorwaarden rond de drie ordes vast in een nader uit te werken kader, dat zowel aan moet sluiten op het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit als op het Bestemmingsplan.
4. Neem de geschiedenis en de stedenbouwkundige ontwikkeling, zoals de eeuwenoude verkavelings- en infrastructuur, als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.
5. Verleen in beginsel alleen sloopvergunningen voor complexgewijze sloop en vervangende nieuwbouw.

Archeologie

Volgens de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Wassenaar geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor de periode Neolithicum (Nieuwe Steentijd) t/m Nieuwe Tijd. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op een gordel van strandwallen, die zich vanaf circa 4800 v. Christus heeft gevormd. Omstreeks 4400 v. Chr. lag de kustlijn circa 8 tot 9 km verder naar het oosten dan nu als gevolg van de snelle zeespiegelstijging na het einde van de laatste ijstijd. In de periode na 4400 v. Christus nam de snelheid van de zeespiegelstijging sterk af. Door de grote aanvoer van zand uit de zee en uit de grote rivieren ontstonden vóór de kust smalle zandbanken, die uitgroeiden tot strandwallen. De kustlijn begon zich weer in zeewaartse richting te verplaatsen, waarbij zich telkens nieuwe rijen strandwallen ontwikkelden, met daartussen strandvlakten. Op de drooggevalen strandwallen en strandvlakten had de wind vrij spel, wat al snel leidde tot de vorming van duinen (Oude Duinen). Omdat de zeespiegel bleef stijgen en de kust zich steeds meer begon te sluiten, verslechterde de afwatering van het achterland, waardoor achter en tussen de duinen en strandwallen grote veengebieden ontstonden. Aan het einde van de Vroege Middeleeuwen werd een deel van het strandwallensysteem door zware stormen weer afgebroken. Tussen 1200 en 1600 na Chr. vond opnieuw op grote schaal duinvorming plaats als gevolg van de aanvoer van zand uit de zee en ontbossing van het kustgebied door de mens. Langs de kust ontstond een brede zone met Jonge Duinen.

Door hun hoge en droge ligging, gunstige waterhuishouding en de grote variatie in de natuurlijke omgeving zijn de strandwallen en duinen van oudsher aantrekkelijke vestigingsplaatsen geweest voor de mens. Uit archeologisch onderzoek is bekend dat er al vanaf 3800 v. Chr. in het strandwallengebied werd gewoond (Ypenburg, Schipluiden, Wateringen). De oudst bekende vindplaatsen op het grondgebied van de Pactgebieden zijn van iets latere datum en worden gerekend tot de zogenaamde Vlaardingencultuur (3400-2850 v. Chr). Ook op de oeverwallen en stroomruggen van de grote rivieren werd al vroeg gewoond. Op de strandwallen zijn in de Middeleeuwen de dorpskernen van Wassenaar, Voorburg en Voorschoten ontstaan.

Volgens de gegevens in het ARChEologische InformatieSysteem ARCHIS van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed is in het plangebied tweemaal een archeologisch onderzoek uitgevoerd, beide in het gebied omsloten door de Hoge Klei, Verlengde Van Cranenburchlaan, Oostdorperweg en Zonneveldweg. In 2007 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in dit gebied een bureau- en booronderzoek uitgevoerd (De Groot & Briels 2007). Op basis van de resultaten van dit onderzoek heeft vervolgens in 2008 in het oostelijke deel van dit gebied een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden (De Groot 2009). In tegenstelling tot wat werd verwacht heeft dit onderzoek geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Er is daarom geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Daarnaast staan in ARCHIS in het plangebied 3 waarnemingen vermeld (ARCHIS-waarnemingsnrs. 234047, 29945 en 29947). Het gaat hierbij vooral om metaalvondsten en aardewerk daterend uit de Romeinse Tijd en Middeleeuwen. In de hoek tussen de Hoge Klei en Verlengde Van Cranenburchlaan is eind vorige eeuw een ijzeren mes uit de Romeinse Tijd of Vroege Middeleeuwen aangetroffen (nr. 234047). In de zuidoost hoek van het plangebied zijn tevens een stenen sikkels uit de Late Bronstijd / Vroege IJzertijd aangetroffen (nr. 29945) en een dolk en aardewerk uit de IJzertijd (nr. 29945 en 29947).

Verkeer en vervoer

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting toegepast. De Oostdorperweg heeft op het zuidelijke deel en noordelijke deel een wijkontsluitingsfunctie. De rest van de Oostdorperweg en overige straten hebben een verblijfsfunctie, de auto is "te gast" (erftoegangswegen en woonerf). Voor deze straten wordt uitgegaan van menging van verkeersfuncties

binnen het wegprofiel en is het merendeel van deze wegen aangewezen als 30-km/uur gebied.

Het weggetje Hoge Klei heeft een halfverharding en is beperkt toegankelijk. De aan het plangebied grenzende Van Zuylen van Nijeveltstraat heeft een gebiedsontsluitende functie. De Kokshornlaan, die ook aan het plangebied grenst, is een wijkontsluitingsweg.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken met streekbusvervoer. Over de Van Zuylen van Nijeveltstraat loopt een OV-verbinding die het gebied bedient op de lijn Den Haag-Haarlem.

Langzaam verkeer

In het plangebied zijn geen van de hoofdrijbaan gescheiden fietspaden aanwezig. Dit geldt wel voor aan de randen gelegen ontsluitingswegen Van Zuylen van Nijeveltstraat en de Kokshornlaan. Ook solitaire fietspaden komen niet voor.

Parkeren

Parkeren gebeurt in het plangebied hoofdzakelijk op straat met langsparkeren en aangegeven parkeervakindeling. Nabij Zonneveldweg 55 is een kleine concentratie van parkeerplaatsen en in de Pieter Maritzstraat zijn haakse parkeervakken beschikbaar. Veel van de straten hebben bebouwing aan beide zijden en in combinatie met een pandbreedte van circa 5 meter is er per straat een grote parkeerbehoefte. Het merendeel van de wegen heeft een beperkte breedte waardoor het soms slechts mogelijk is om aan één zijde te parkeren. Door de verdere toename van het autobezit in combinatie met de beperkte openbare ruimte zal de hoge parkeerdruk in het plangebied waarschijnlijk verder toenemen.

Verkeerssituatie in de wijk

De aan de randen van het plangebied gelegen wegen; Van Zuylen van Nijeveltstraat, Oostdorperweg, Mansveltkade en Kokshornlaan zijn ingericht voor twee richtingsverkeer, zo ook de in het plangebied gelegen Verlengde Hoge Klei en Zonneveldweg. Deze wegen hebben dan ook een ontsluitings- dan wel verzamelfunctie voor het gebied. De overige wegen zijn veelal ingericht voor eenrichtingsverkeer. Voor die inrichting is veelal gekozen om binnen het smalle profiel ook nog ruimte te vinden voor parkeren. Soms is voor de inrichting gekozen om sluipverkeer door de woongebieden tegen te gaan. De straten van de wijk Oostdorp zijn op 13 plaatsen verbonden met de omliggende wegen. Voor al deze straten geldt eenrichtingsverkeer. Via zeven straten kan men met de auto de wijk in en via zes straten de wijk uit.

4. Milieu en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Voor de relevante milieuaspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat voor zover het plan ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, deze inpasbaar zijn en geen ontoelaatbare gevolgen voor het milieu veroorzaken.

4.2. Waterparagraaf

Algemeen

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

Op dit moment is voor het gebied het Waterbeheerplan 2010-2015(WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het beleid voor het water is water bestemmen, water in bestemmingen groen en verkeer mogelijk maken en door middel van een aanlegvergunningstelsel dempen van sloten te reguleren teneinde aan het beleid van het hoogheemraadschap te kunnen voldoen.

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende

bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur van Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteit – en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels(gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, slotenbeken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en beleidsregels zijn terug te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkering

In het plangebied zijn twee waterkeringen aanwezig. Het gaat hierbij om de waterkering in de Oostdorperweg ter hoogte van de Kokshornlaan en aan de noordwestzijde van de Kaswetering.

Oppervlakte water

Voor de afwatering is van het plangebied aangewezen op de Kaswetering en boezem sloten. Aan de westzijde van het plan gebied bevindt zich de Kaswetering met een niveau van -0,64 m NAP. De Kaswetering voert af richting de Oude Rijn. Aan de oostzijde bevindt zich het boezemwater met hetzelfde niveau. In het kader van het nieuwbouwplan Hoge klei is een nieuwe sloot gegraven aan de Zonneveldweg. Aan de beide zijden van de Kokshornlaan bevinden zich twee boezem sloten.

Grondwater

In 2002 is een onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterproblematiek in Wassenaar. Voor het plangebied is aangegeven dat er geen grondwateroverlast aanwezig is.

Neerslag

Het watersysteem van de Oostdorp en Hoge Klei dient een bui die eens

in 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatverandering, te kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld (NBW-normering). In het verleden hebben zich in het plangebied geen echte problemen voorgedaan. Op 26 augustus 2010 is er ca 70 mm binnen 24 uur gevallen. Er hebben zich geen problemen voorgedaan. Volgens de neerslaghoeveelheden uit de reeks 1906-1977 valt 73mm in 24 uur bij T=100. De verwachting is dat het watersysteem in het plangebied hiermee voldoet aan de NBW-normering.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel met uitzondering van het recente woningbouwplan aan de Vorenbroekstraat. Daar ligt een gescheiden rioolstelsel, dat aangesloten is het gemengd stelsel van de gemeente. Het hemelwater van de woningen aan de Vorenbroekstraat wordt rechtstreeks op het oppervlakte water geloosd. Bij het vervangen van de bestaande riolering in Oostdorp wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het afkoppelen van het verhard oppervlak.

Waterkwaliteit

Uit de theoretische toetsing, die door het waterschap is uitgevoerd, is een knelpunt met betrekking tot de waterkwaliteit gebleken op de hoek van de Oostdorperweg en de Kokshornlaan. Om dit knelpunt op te lossen hebben de gemeente en het waterschap afgesproken de volgende maatregelen uit te voeren:

1. Het onderhoud van de sloot aan de zuidelijke zijde van de Kokshornlaan te intensiveren (maaïen twee keer per jaar);
2. Het regenwaterstelsel van het gebied Hoge Klei aan te sluiten met een nieuwe te graven sloot aan de Hoge klei en het boezem water op de hoek van de Oostdorperweg en Van Cranenburchlaan.
3. De riooloverstort op de duiker in de Kokshornlaan verplaatsen op het rioolstelsel.

4.3. Flora en fauna

Het te beschrijven gebied bestaat uit een dicht gebouwde woonwijk, ca. 15 ha. en ten noordoosten hiervan een gebied van ca. 20 ha., deels open, agrarisch gebied en een bebouwde zone met woningen en bedrijfsgebouwen.

Woonwijk Oostdorp

De woonwijk Oostdorp, ingesloten door de van Zuylen van Nijveltstraat, Dr. Mansveltkade, Zonneveldweg en Oostdorperweg, wordt gekenmerkt door een blokverkaveling waarbij de woningen zich

aan de buitenzijde van een blok bevinden doorgaans zonder of in enkele gevallen met slechts een smalle voortuin.

Binnen in een blok is een grote open ruimte aanwezig met een verkaveling van tuinen met relatief grote achtertuinen met een inrichting van heesterbeplanting en een enkele opgaande boom. De woningbouwverenigingen zijn eigenaar van deze woningen en binnenruimten.

Het groen in de woonstraten is meestal openbaar groen en bestaat uit heestervakken met bomen en bomengroepen, dat door de gemeente wordt onderhouden. Dit groen is geconcentreerd in een 14-tal locaties, zijnde plantsoenvakken en bomenrijtjes, c.q. -groepen.

Daar waar de woningen niet direct aan het trottoir grenzen is ruimte (ca. 2 tot 5 meter) voor kleinschalig groen en enkele kleine bomen. In enkele situaties is er ter plaatse van kruispunten wat meer ruimte in de particuliere tuinen voor groen en een boom.

Een dertiental straatvakken, deels hele straten, deels delen van doorlopende straten heeft (vrijwel) geen groen in de straat. Dit betreft de Oostdorperweg 5 t/m 57, Hallekensstraat 2 t/m 26 en 62 t/m 74, Paul Krugerstraat 1 t/m 25, St. Willibrordusstraat, tussen Schulp plein t/m 13, Kasstraat, Broekweg, Bloemluststraat tussen Oostdorperweg en Schulp plein, Rozensteinstraat 3 t/m 47, Pieter Maritzstraat en Schulpstraat. Vanwege de beperkte ruimte en de behoefte aan parkeerplaatsen, is hier geen openbaar groen mogelijk. Begroeningsacties in het verleden hadden hier geen succes.

In de wijk is het straatbomenbestand te verdelen in monumentale boomsoorten, linde en platanen, met forse afmetingen, in totaal ca. 30 stuks en kleiner blijvende soorten zoals sierappel, -peer, lijsterbes, prunus, meidoorn en berk.

De groene inbedding van de wijk is heel goed te noemen. Aan drie zijden, van Zuylen van Nijeveltstraat, Dr. Mansveltkade en Zonneveldweg, zijn bomenrijen met linden aanwezig. Deze geven de wijk vanaf de buitenzijde een groen aanzicht.

De grote bomen in de wijk, zowel in de straten als in de binnentuinen, verdienen een beschermde status omdat deze beeldbepalend zijn voor de omgeving.

Hoge Klei

Dit deel wordt begrensd door de Zonneveldweg, Kaswetering, Kokshornlaan en Oostdorperweg. De invulling zo ook de groenstructuur is zeer divers.

Het open agrarisch gebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Kaswetering. Deze wetering is eeuwenoud en vormt met de erlangs staande beplanting een groen lint door het landschap. Daarom behoort de Kaswetering tot de hoofdgroenstructuur in Wassenaar.

De structuur van deze wetering mag niet worden aangetast. Tevens moet het water duidelijk zichtbaar blijven voor de omgeving, c.q. de binding met de omgeving in stand blijven.

Het agrarische deel van het gebied bestaat uit kleinschalige bloembollenveldjes en tuinderijen. Ook zijn er uitloopweiden waarop paarden gehouden worden. De bijbehorende bedrijfsgebouwen staan langs de noordwestzijde van de Hoge Klei, resp. Verlengde Hoge Klei. Deels is hier sprake van een oude agrarische bebouwing, met een monumentenstatus, voorzien van boomrijke erven (linde, kastanje), deels van nieuwe bedrijfsgebouwen met bijbehorende woningen waarvan de inpassing in de agrarische omgeving vrijwel geheel ontbreekt. Hiervoor is destijds geen aandacht gevraagd.

Het bedrijventerrein aan de Verlengde Hoge Klei dateert uit de jaren negentig van de vorige eeuw. De inpassing in het aansluitende agrarische gebied ontbreekt totaal. De nieuwe bebouwing presenteert zich vanuit het agrarisch gebied als een hard element.

Bij een enkel bedrijf aan de Hoge Klei ontbreekt de groene inpassing.

Een oud en zeer waardevol cultuurelement vormt de Hoge Klei, een privépad met een openbaar karakter, dat alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en fietsers en wandelaars. Dit pad heeft een grindverharding. Bij de ontwikkeling van het nieuwbouwwijkje is vastgelegd is dat het nog resterende deel van de meidoornhaag langs de zuidoostzijde van dit laantje op de ontbrekende plaatsen na afronding van de woningbouw wordt aangevuld met meidoornstruiken. Thans staat hier een mengeling van struiken welke moet worden gerooid.

Het agrarische gebied met de tuinderijen is thans open zodat vanuit het dorp het zicht op de duinen in stand blijft, afgezien van de beplanting op het golfterrein.

De beplanting langs de Kokshornlaan vormt een groen lint door het

agrarisch gebied met groene accenten in de vorm van heesterstroken en bomenrijen. Met name de groene aanzet vanaf de Oostdorperweg, met rijtjes linden en essen en verderop populieren, vormt een prachtige overgang van het bebouwde gebied naar het open agrarische gebied tot aan de Kaswetering.

4.4. Lucht

In het plangebied en in de directe nabijheid daarvan vormt het gemotoriseerd verkeer de enige bron van luchtverontreiniging die door normen begrensd wordt. Zoals vermeld beoogt het plan geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.5. Bodem

Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlakten. De Oostdorperweg en aanliggende bebouwing zijn gelegen op de strandwal. De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit matig fijn tot grof zand dat zwak tot matig silthoudend is. De bodemkwaliteitskaart, bestuurlijk vastgesteld op 18 december 2007, geeft inzicht in de gemiddelde chemische bodemkwaliteit van het plangebied. Deze voldoet aan de toen geldende streefwaarden voor een schone bodem met uitzondering van een smalle strook langs de Oostdorperweg. Met de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008 zijn deze streefwaarden vervangen door de term achtergrondwaarden. Ondanks dat achtergrondwaarden voor sommige parameters verschillen ten opzichte van de streefwaarden mag ervan worden uitgegaan dat de gemiddelde bodemkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarden. De gemiddelde bodemkwaliteit van de smalle strook grenzend aan de Oostdorperweg voldoet aan de kwaliteit wonen.

Bodembedreigende activiteiten in het verleden kunnen plaatselijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op www.bodemloket.nl staat een overzicht van locaties waar voor zover bekend dergelijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor het plangebied betreft dit met name de zone langs de Oostdorperweg.

Om te voldoen aan de landelijke doelstelling om voor 2015 alle locaties met een onaanvaardbaar risico te hebben gesaneerd of beheerst, is in opdracht van de provincie Zuid Holland nagaan of bovengenoemde locaties, voor zover nog niet eerder onderzocht, potentieel spoedeisend zijn ten aanzien van sanering. In dat kader is/wordt de locatie Kasstraat

1 nader onderzocht. Verder is op de locatie Oostdorperweg 29- 29a sprake van een geval van verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Indien sprake is van functiewijziging en/of nieuwbouw zal bij concrete uitwerking vooraf een bodemonderzoek plaats moeten vinden. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal voorafgaand aan of tijdens de bouw de bodem dienen te worden gesaneerd.

4.6. Geluid

wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluidzones aanwezig zijn. Binnen het plangebied geldt dit alleen voor delen van de Oostdorperweg. De geluidzone van buiten het plangebied gelegen Van Zuylen van Nijeveltstraat valt echter wel binnen het plangebied. Binnen de geluidzones dienen de effecten van verkeerslawaaï op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te worden beoordeeld. Het plan beoogt echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan.

De woningen langs de Van Zuylen van Nijeveltstraat ondervinden een hoge geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. De woningen Van Zuylen van Nijeveltstraat 300-366 alsmede de Oostdorperweg 3 maken deel uit van de B-lijst landelijke inventarisatie sanering wegverkeerslawaaï, zijnde een lijst van woningen die op termijn van rijkswege in aanmerking komen voor het treffen van geluidsanerende maatregelen. Doordat in 2011 de Van Zuylen van Nijeveltstraat is/ wordt voorzien van geluidreducerend asfalt heeft/ zal een aanzienlijke reductie van de geluidbelasting plaatsgevonden/ plaatsvinden. Nog nader moet worden bepaald of de woningen door deze maatregel feitelijk als gesaneerd kunnen worden beschouwd.

4.7. Veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's die optreden bij productie, vervoer, gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en in de directe nabijheid daarvan bevinden zich geen risicobronnen waarmee in het kader van de externe veiligheid rekening zou moeten worden gehouden.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Hoewel de woonfunctie dominant is, komt in het plangebied veel bedrijvigheid voor. De zone Hoge Klei - Verlengde Hoge Klei wordt zelfs

gedomineerd door bedrijfsmatige activiteiten. Aan de noordwestelijke (zee)zijde van deze as bevinden zich agrarische bedrijven. Aan de zuidoostelijke zijde (uitsluitend Verlengde Hoge Klei) bevinden zich bedrijven uit verschillende sectoren. Gelet op de korte afstand tot de woonbebouwing van de Oostdorperweg is hier uitsluitend bedrijvigheid uit de categorieën 1 en 2 toelaatbaar. Echter de bestaande bedrijven die nu al een hogere categorie hebben worden specifiek bestemd. In bijlage 3 wordt een overzicht gegeven.

5. Visie

Ruimtelijke ontwikkeling van het gebied

Het gebied kan globaal worden ingedeeld in drie gebiedsdelen: De Oostdorperweg, de wijk Oostdorp en het gebied Hoge Klei. Desondanks betreft het een relatief klein gebied. De totale oppervlakte van het gebied bedraagt ca 35 ha. Het gebied kan echter niet worden opgenomen in bestemmingsplannen van de aangrenzende gebieden omdat het qua ruimtelijke, architectonische - en functionele opbouw afwijkt van het omliggend gebied.

De te onderscheiden gebiedsdelen verschillen in vooral in de ontwikkelingwijze en de opbouw.

Het Oostdorp en de Hoge Klei maakten tot ca 1900 deel uit van dezelfde geografische (en cultuurhistorische) ondergrond. De Oostdorperweg vormt met de aanliggende bebouwing het bindende element tussen de gebieden.

Het gebied Oostdorp heeft zich vanaf 1914 tot 1950 ontwikkeld van kleinschalige agrarische activiteiten naar woningbouw; de Hoge Klei is een langere periode agrarisch gebleven en is dat deels nog steeds. Het deel van de Hoge Klei tussen de Verlengde Hoge Klei en de Oostdorperweg heeft zich in de laatste decennia van de vorige eeuw ontwikkeld tot bedrijfsterrein; het gedeelte tussen de weg Hoge Klei en de Oostdorperweg wordt thans ontwikkeld voor woningbouw. Het gebied boven de weg Hoge Klei en de verlengde Hoge Klei is overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden.

In opdracht van de gemeente Wassenaar is, in aanvulling op het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit een "Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische schets" voor het plangebied vervaardigd. In de schets is ten aanzien van de kwaliteit van de aanwezige bebouwing, in relatie tot de omgeving (beeldkwaliteit), een ordekaart opgesteld. De orde-indeling geeft aan in hoeverre de bebouwing in zijn huidige verschijningsvorm en uitstraling van belang is voor de beeldkwaliteit van het gebied (zie hoofdstuk cultuurhistorie). De cultuurhistorische analyse heeft mede ten grondslag gelegen aan de geformuleerde visie op het gebied.

Hieronder zal per gebied de ruimtelijke ontwikkeling worden geschetst en de daarvan gevormde visie, waarop de bestemmingsregeling voor het gebied gebaseerd is.

Oostdorperweg

De Oostdorperweg komt al voor op topografische kaarten uit 1630. De weg ligt centraal op de strandwal (hoger gelegen zandgrond) en vormt de ontsluiting van de boerderijen die aan weerszijden van de Oostdorperweg gelegen zijn. De weg heette toen nog "De Buerwech". Dit geeft aan dat het ging om een gemeenschappelijke weg van de aangrenzende boerderijen. Nog steeds zijn delen van de Oostdorperweg in eigendom bij het aangrenzende perceel.

De omstreeks 1900 aangelegde Haven is van invloed geweest op de dynamiek van dit deel van het plangebied. De bedrijvigheid van het aan- en afvoeren van goederen en materialen heeft lange tijd het karakter van het gebied bepaald. Vanaf 1900 en in het bijzonder na 1920 heeft het gebied zich ontwikkeld en getransformeerd van een landweg met agrarische bebouwing naar een weg waaraan ook bedrijven, woningen, winkels en horeca en plaats kregen. De winkels vonden voornamelijk een plek in het gedeelte van de Oostdorperweg nabij het centrum en als onderdeel van de bebouwing van het Oostdorp.

Het uiteindelijk beeld van de weg is een lineaire structuur van lintbebouwing, en bebouwing met enige mate van gelijkheid in omvang en positie, maar met een grote diversiteit aan architectonische invulling. Qua typologie komen hier boerderijen, vrijstaande woningen, twee onder een kapwoningen en rijtjeshuizen voor. Bijgebouwen bevinden zich voornamelijk op het achtererf. In enkele op achtererven gesitueerde oude agrarische bijgebouwen hebben zich bedrijven gevestigd, ook heeft daar op enkele plaatsen nieuwbouw plaatsgevonden t.b.v. bedrijven.

Met de schaalvergroting van de detailhandel na de jaren 60 van de vorige eeuw zijn veel winkels langs de Oostdorperweg verdwenen. Een aantal winkels is verbouwd tot woning of kreeg een ander gebruik zoals dienstverlening, maatschappelijk of horeca. Vanaf het begin van deze eeuw hebben zich nieuwe horecagelegenheden gevestigd in het gebied en zijn bestaande vestigingen nieuw leven ingeblazen. Met name rond de Haven heeft zich in een aantal jaar een uitgaansgebied gevormd. Binnen de detailhandelsvestigingen is een accent te ontdekken in de richting van "kunst(zinnige) winkels".

In het kader van een burgerinitiatief is ook gevraagd om kunst en cultuur een onderdeel te laten zijn van de identiteit van dit deel van het plangebied. In de "inrichtingsvisie voor het Havenkanaal" (waar de Oostdorperweg ter hoogte van de Haven deel van uit maakt) is aangegeven dat cultuur een bijzonder aspect kan zijn voor de identiteit van het gebied. Onderdeel daarvan zou kunnen zijn dat naast de horeca, bedrijvigheid en wonen de vestiging "kunst"winkels, ateliers,

galerietjes e.d. gestimuleerd wordt.

Het bestemmingsplan kan geen ontwikkelplan zijn voor deze gedachte maar kan wel de vestiging van dergelijke functies in de bebouwing mogelijk maken.

In het verkeersplan Wassenaar wordt aan de Oostdorperweg tussen de van Zuylen van Nijeveltstraat en de Hofcampweg een ontsluitingsfunctie toegekend. Die ontsluitingsfunctie is niet het gevolg van de ligging in het wegennet van Wassenaar, maar is vanwege de bedrijfsfuncties van de bebouwing aan de Hofcampweg en van Hallstraat aan de weg toegekend. Het andere deel van de Oostdorperweg heeft een erffunctie (30 km gebied). Het verschil in verkeersfunctie van de beide delen is in de inrichting vorm gegeven. Hierdoor wordt een van de oudste wegen van Wassenaar visueel in tweeën geknipt terwijl dat vanuit de (cultuur-)historie en het ruimtelijk beeld niet gewenst is. De verwachting is dat met het verdwijnen van de bedrijfsfuncties van de bebouwing aan de Hofcampweg en de van Hallstraat met de tijd ook de ontsluitingsfunctie van het eerste deel van de Oostdorperweg zal verdwijnen.

Visie:

Voor de het gebied Oostdorperweg gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Incidentele vervanging van hoofdgebouwen, die niet tot orde 1 behoren, is mogelijk mits de karakteristiek behouden blijft. Behoudens vormgeving, typologie e.d. is daarbij van belang dat het hoofdgebouw op de straat georiënteerd wordt en bijgebouwen naast en/of achter het hoofdgebouw worden gesitueerd, met behoud van doorzichten op het achterliggende gebied.
- De bebouwing aan de Oostdorperweg zal de gemengde functies behouden. Bestaande detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven zullen waar mogelijk bestemd worden. Bedrijven op achterterreinen die passend zijn en met vergunning zijn gerealiseerd zullen bestemd worden.
- In het gedeelte tegenover de Haven zullen de functies detailhandel, dienstverlening, horeca en ateliers mogelijk gemaakt worden, ook waar die nu nog niet aanwezig, maar ruimtelijk wel aanvaardbaar, zijn. Vanuit de visie dat detailhandel zich moet concentreren in de daartoe aangewezen winkelgebieden zal, behoudens in het gebied rond de Haven, geen verdere uitbreiding van detailhandel in het gebied worden toegestaan.

- De ruimtelijke eenheid van de Oostdorperweg vanaf de Van Zuylen van Nijeveltstraat tot aan de Kokshornlaan is uitgangspunt voor de inrichting het gebied. Dat betekent onder meer dat bij het ontwerpen van de indeling, inrichting, bestrating en dergelijke het hele gebied in ogenschouw genomen moet worden en gericht moet zijn op het herstel van de eenheid. Elementen die noodzakelijk zijn om het onderscheid in verkeersfunctie aan te geven dienen daaraan ondergeschikt te zijn. Het opstellen van een masterplan voor herinrichting van de weg waarbij indeling, parkeren, materiaalgebruik, verlichting en straatmeubilair een onderwerp zijn, zou een positieve bijdrage kunnen leveren aan het gewenste herstel.
- Cultuur- en kunstuitingen met een tijdelijk karakter worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Voor kunstwerken in de openbare ruimte is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen die dat mogelijk maakt.

Wijk Oostdorp

De ontwikkeling van Oostdorp (en ook Kerkehout) kan niet los gezien worden van de ontwikkeling van heel Wassenaar in die periode. Met name de ontwikkeling van de Villawijken vanaf 1900 heeft tot gevolg gehad dat het bevolkingsaantal explosief steeg en in twintig jaar bijna verdrievoudigde. De toename van de bevolking zorgde ook voor een toename van de vraag aan arbeiders, met name in de verzorgende sector zoals huishouden, tuinonderhoud e.d. De behoefte aan huisvesting voor de arbeiders heeft mede geleid tot de ontwikkeling van de arbeiderswijken Oostdorp en Kerkehout.

De wijk Oostdorp is ontstaan vanaf ca. 1912 tot 1954 toen het laatste grote complex aan de Zonneveldweg gerealiseerd werd. Later zijn alleen nog twee kleine projecten gerealiseerd.

De wijk is globaal ontwikkeld vanaf de Oostdorperweg richting Kaswating en vanuit het midden (Bloemluststraat / Rozensteinstraat) naar de randen. Het gedeelte ten westen van de Rozensteinstraat is gebouwd door de Wassenaarsche Bouwvereniging (nu Wassenaarse Bouwstichting) het andere deel door bouwvereniging St. Willibrordus. De ontwikkeling van de wijk was een direct gevolg van de woningwet 1901 waardoor het voor stichtingen mogelijk werd om sociale woningbouwprojecten te realiseren. De wijk Oostdorp bestaat dan ook in hoofdzaak uit arbeiderswoningen. De in 1912 opgerichte Wassenaarsche Bouwvereniging ontwikkelde als eerste in Wassenaar een woningbouwproject in de sociale sector: In 1914 werd begonnen aan de bouw van 50 woningen en twee winkels aan de Hallekensstraat /

Rozensteinstraat (5 typen, 32,5-53 m², huur fl 2,15 – fl 3,25 p.w.). Een bijzonder, opvallend element in dit plan is het poortgebouw dat nu min of meer beschouwd wordt als de entree van het Oostdorp. Door de vorm en de situering van het poortgebouw is er sprake van een aswerking van de Bloemluststraat.

In 1918 werd het project gevolgd door de bouw van nog eens 33 woningen aan de Rozensteinstraat. In 1920 realiseerde de woningbouwvereniging St. Willibrordus haar eerste complex aan de Rozensteinstraat.

In de verkaveling van de wijk is het oorspronkelijk patroon van sloten, wegen en singels herkenbaar.

Onduidelijk is wanneer het stedenbouwkundig plan voor de wijk ontstaan is. In 1913 verzocht de Wassenaarsche Bouwvereniging het gemeentebestuur een uitbreidingsplan voor de gemeente op te stellen teneinde inzicht te krijgen in de loop van de toekomstige wegen in de te bouwen wijk Oostdorp.

Het stedenbouwkundig plan voor de Gemeente Wassenaar, waar Co Brandus van 1915 - 1918 aan werkte werd uiteindelijk niet goedgekeurd door het college. Aangezien dat plan tot stand gekomen is nadat de bouw van de eerste sociale woningen in Oostdorp gestart was kan het niet de basis hebben gevormd voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

In het eerste, vastgestelde stedenbouwkundig plan voor de hele gemeente - het plan Mutters uit 1923 staan de eerste drie woningbouwprojecten als bestaande situatie ingetekend en is een verkaveling voor van het gebied aangegeven die nauwelijks overeenstemt met het gerealiseerde stratenplan. Slechts op enkele punten is de toen ontworpen verkaveling gerealiseerd, zoals op de hoek van Zuylen van Nijeveltstraat / Dr. Mansveltkade.

Het plan Mutters wijkt ook af van het stratenplan dat bij het tweede woningbouwcomplex (1918) voor een groot deel van de wijk was ingetekende. Waarschijnlijk is het stratenplan voor het Oostdorp een aantal keer aangepast en afgestemd op de gronden die konden worden aangekocht en vervolgens ontwikkeld werden. Zowel het plan van Brandus als ook het stratenplan uit 1918 en het plan Mutters hielden vrijwel geen rekening met het oorspronkelijk kavelpatroon.

Vermoedelijk hebben de architecten van de latere complexen (Granpré Molière, Verhagen & Kok) invloed uitgeoefend op de uiteindelijke verkaveling van het gebied. De architecten hadden in begin jaren twintig van de vorige eeuw enkele tuindorpen ontworpen, onder andere Vreewijk in Rotterdam. Ook daar is het stratenplan van de wijk gebaseerd op het oorspronkelijk sloten en greppelpatroon. Dit was

ondermeer noodzakelijk omdat de woningen uit kostenoverwegingen niet onderheid werden. Als over sloten gebouwd zou worden kon dat scheurvorming tot gevolg hebben. In het uitbreidingsplan van de gemeente Wassenaar uit 1937 (Dudok) komt het stratenpatroon grotendeels overeen met het gerealiseerde stratenplan. De wijk was toen echter al voor een groot deel gerealiseerd.

Ondanks dat zowel Mutters als Granpré Molière, Verhagen & Kok en Dudok bekend waren met de tuinstadgedachte en daar affiniteit mee hadden, gaat het te ver om de wijk Oostdorp te beschouwen als tuindorp of tuinwijk. Daarvoor is er te weinig groen aanwezig in de openbare ruimte. Toch heeft het trekjes van de tuinstadgedachte zoals die rond 1900 door Ebenezer Howard is ontwikkeld. Uitgangspunt van de gedachte was primair het creëren van een gezonde woonomgeving voor arbeidersgezinnen: goede woningen in een gedifferentieerd straatbeeld met een groene omgeving en voorzieningen in de wijk (winkels, school, volkstuinen en speelplekken).

Kenmerkend voor Oostdorp zijn de groene binnenterreinen (oorspronkelijk volkstuinen en speelterreinen); winkels op de hoeken van wegen; diversiteit aan woningtypen binnen de hoge mate van standaardisatie van de woningen; strokenbebouwing; symmetrische bouwblokken; doorgangen voorzien van poort; sobere uniforme erfscheidingen; alleen grondgebonden woningen; openbaar groen en voor- en achtertuinen als essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig concept; uniforme inrichting van de openbare ruimte (incl beplanting en bestrating).

Een bijzonder gebouw in de wijk is de in 1932 gebouwde school. De school wijkt, geheel overeenkomstig de toen heersende ontwerpfilosofie, in situering (achter de rooilijn) schaal en architectonische uitvoering af van de overige gebouwen .

De wijk heeft ondanks het ontbreken van één stedenbouwkundig plan en de gefaseerde realisatie een grote samenhang tussen stedenbouwkundige opzet, architectuur, openbare ruimte en beplanting gekregen. De diverse woningbouwcomplexen sluiten naadloos op elkaar aan. Kennelijk was de toen heersende ontwerpfilosofie sterk genoeg om op organisch wijze een wijk te laten ontstaan met een grote ruimtelijk eenheid.

Bij de opeenvolgende renovaties is bij een aantal complexen behoorlijk ingegrepen in de oorspronkelijke architectuur. Veel woningplattegronden zijn vergroot en aangepast aan de hedendaagse eisen. Vaak werd aan de achterzijde uitgebouwd en is de verdieping voorzien van dakkapellen of werden bestaande dakkapellen vergroot. Sommige renovaties waren

erg ingrijpend en gingen ten koste van de architectuur en het karakter van de woningen. Verstoringen van het bebouwingsbeeld zijn het meest zichtbaar bij hoekwoningen, omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk.

Tot nu toe zijn nergens in de wijk de oorspronkelijke woningen vervangen door nieuwbouw, maar gaat gezien de kwaliteit van sommige woningen in de toekomst wel gebeuren.

Behalve wijzigingen in de gebouwde omgeving hebben ook wijzigingen plaatsgevonden in de woonomgeving, met name bij de herinrichting van straatprofielen en in het gebruik van de binnenterreinen. Bij de herinrichting van enkele straten is een deel van de vroegere verfijning verloren gegaan door verbreding van de rijbaan, de vervanging van de oorspronkelijke bestrating en het vernieuwen van straatmeubilair. Door de verkoop en wijziging in het gebruik is het karakter van een aantal binnenterreinen ingrijpend gewijzigd. Het bijzondere karakter van de wijk is ondanks al deze ingrepen nog grotendeel herkenbaar is gebleven.

Visie

Oostdorp is een bijzondere wijk met een bijzonder karakter. Dat bijzondere karakter komt onder andere voort uit de stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op de tuindorpgedachte. De ontwerpuitgangspunten, die ten grondslag lagen aan de opzet van de wijk, zullen ook de uitgangspunten vormen bij ingrepen in de wijk en kunnen als volgt worden samengevat:

- De woonbebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd.
- De bebouwing bestaat uit strokenbebouwing.
- Het bouwblok is ontworpen als één symmetrisch opgebouwd element.
- De architectuur binnen dit bebouwingstype kenmerkt zich door ambachtelijk metselwerk en relatief kleine, verticaal gerichte gevelopeningen in het metselwerk.
- De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door eenvoudige hoofdmassa's en de eenheid in kapvorm.
- In de meeste gevallen is sprake van langskappen.
- De balans in het blok zit hem dan ook in de ritmiek van de gevels ondersteund door de schoorstenen op het dak.
- De indeling van de woningen is duidelijk afleesbaar in de gevel.
- De gelijkvormige koppen van de bebouwingsstroken geven de zijstraten een karakteristiek beeld.

- Typerend aan de architectuur is de verticale gevelopbouw en de horizontale massaopbouw. Dit laatste komt vooral tot uitdrukking wanneer de woningen geschakeld of in rijen gebouwd zijn.
- Aanbouwen aan achtergevels voegen zich simpel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingstype.
- De toevoeging van dakkapellen/dakopbouwen is afhankelijk van de dakhelling en de nokhoogte.
- De architectuur en uitstraling van de verschillende woningen binnen één blok zijn nagenoeg gelijk.

Voor de wijk Oostdorp gelden de volgende beschermingswaardige aspecten:

1. De stedenbouwkundige opzet van het gebied met stratenpatroon gebaseerd op de oude kavel- en slotenpatroon en met de door hoekverdraaiingen ontstane wigvormige groene pleintjes, de verspringende rooilijnen, de variatie in wegprofielen, de beschutte binnenterreinen en de hechte vervlechting van stedenbouwkundige, architectonische composities en groenvoorzieningen.
2. De overwegend aaneengesloten bebouwing met eengezinswoningen, in een en twee lagen met kap, variatie in architectuur met gebruik van baksteen, dakpannen, dwarskappen, dakkapellen, houten deuren en kozijnen en gestandaardiseerde woningtypen, de schaal, hoofdvorm, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik, de relatie tussen bouwhoogte en straatprofiel.
3. De kleinschalige elementen zoals de poorten, de onderdoorgangen, de mee-ontworpen erfscheidingen als ook de elementenbestrating en het straatmeubilair.
4. De op hoeken van wegen aanwezige winkelvoorzieningen, de speelvoorzieningen op de binnenterreinen, de openbare gebouwen.
5. De groenstructuur met semiprivate voortuinen, pleinen, beplanting, ligusterheggen, vergroende openbare hoeken, solitaire bomen.

De oppervlakte van de woningen in de eerste complexen waren gebaseerd op het grondoppervlak van ca 40 m². Binnen een dergelijke oppervlakte is vrijwel geen woning te realiseren die voldoet aan de huidige eisen. Daarom is indien mogelijk ook bij de "orde 1 complexen",

waarvoor het beleid gericht is op behoud van het karakter (zie cultuurhistorie) een bouwstrook opgenomen waarbinnen de woning enigszins vergroot kan worden. In de complexen orde 2 en 3 is bij het bepalen van de bouwstrook vooral gekeken naar een meer gebruikelijke bouwdiepte (10,00 m) in relatie met de tuindiepte (minimaal 6,00 m). Een aantal woningen en complexen staat op de nominatie om gerenoveerd te worden. Bij renovatie dient het uitgangspunt het ontwerp van een voorganger te zijn. Hij of zij heeft in het verleden vormgegeven aan een wijk, gebouw of woning. Allerlei toevoegingen, resp. veranderingen tijdens het gebruik bepalen mede het huidige beeld. Elke renovatie begint dan ook met een plananalyse die zichtbaar moet maken wat de gedachte achter het ontwerp is en wat o.a. de kwaliteit van het beeld is. De beeldkwaliteit moet benoemd, herkend en geduid worden. Dan pas is een interventie gepast. Een beeldkwaliteitplan moet de drager zijn tussen het verleden, het heden en de toekomst. Het doel is niet zozeer de oorspronkelijke beeldkwaliteit te herstellen, maar een nieuwe beeldkwaliteit te bepalen vanuit het begrip waarvoor het ooit bedacht was en voor wat de toekomst vraagt. Voor elk renovatieplan moet dan ook een beeldkwaliteitplan worden opgesteld dat recht doet aan vorenstaande.

De beschermingswaardige elementen, de ordekaart en het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit vormden mede de uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Openbare ruimte in de wijk Oostdorp

Hoofdstructuur

De wijk is zoals hiervoor beschreven niet in een keer ontworpen maar in zo'n veertig jaar gegroeid. Dat er geen totaalplan was heeft gevolgen gehad voor de vormgeving van de wijk. Behalve het oorspronkelijke verkavelingspatroon, waarop de ontwikkeling gebaseerd is, is er geen duidelijke hoofdstructuur te herkennen. In de wegenstructuur onderscheidt een straat zich soms deels van andere straten door bijvoorbeeld een breder profiel maar nergens is aan een straat consequent een ontsluitingsfunctie o.d. toegedacht.

Ook de wigvormige, groene pleintjes lijken toevallig te zijn ontstaan door de hoekverdraaiingen in de ondergrond. Toch is bekend dat met name aan de complexen die door Granpré Molière, Verhagen en Kok ontworpen zijn, een totaalvisie ten grondslag heeft gelegen waarbij niet alleen de woningen, maar ook de straatprofielen, achterpaden, binnenterreinen en de groenelementen betrokken zijn. Zelfs de groene invulling van de hoeken en de voortuinen maakten deel uit van het ontwerp. Ze bemoeiden zich bovendien vaak met boomsoorten,

beplanting en erfscheidingen en verhardingen.

Nu in de wijk zelf een duidelijke hiërarchie van wegen ontbreekt kan alleen aan de omliggende wegen een andere functie dan woonstraat worden toegekend. De structuur van de hoofdwegen bestaat dan uit het kwadrant van omliggende wegen te weten de Zonneveldweg, de Oostdorperweg, de Dr. Mansveltkade en de van Zuylen van Nijeveltstraat. Waarvan de Van Zuylen van Nijeveltstraat en de Oostdorperweg (deels) een ontsluitingsfunctie hebben en de andere een verzamel functie. Enkele woonstraten van de wijk hebben bij de aansluiting op deze wegen een iets breder profiel waardoor een geleidelijke overgang van woonstraat naar ontsluitings- en verzamelweg ontstaat.

Groen en water

De wijk kent zoals gezegd geen duidelijke groen- en waterstructuur. De groene elementen worden in hoofdzaak gevormd door de wigvormige pleinen, de vergroende hoeken, de voortuinen en enkele binnenterreinen met aangrenzende achtertuinen. Ondanks het ontbreken van een duidelijke structuur zijn deze groenelementen zeer belangrijk voor het karakter van de wijk.

De beplanting in de wijk bestond in oorsprong waarschijnlijk uit de volgende soorten:

Meidoorn, gouden regen, liguster, linde, berk, kastanje en plataan. Om ruimte te maken voor het parkeren van de auto's zijn veel straatbomen verdwenen of hebben plaats gemaakt voor kleinere boomsoorten. Daar waar meer ruimte is zijn de bomen gehandhaafd zoals op de pleintjes en aan het begin van enkele toegangen tot de wijk, waar de straten iets breder zijn. Door het verdwijnen van de bomen en andere beplanting is verschraling opgetreden.

In de gehele wijk is geen oppervlakte water aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een waterstructuur. Door de toenemende verharding van tuinen is het bergend vermogen van het gebied verkleind. Er is in de wijk vrijwel geen ruimte om extra oppervlakte water te realiseren. Wel is langs de Zonneveldweg bij de realisering van het bouwplan Hoge Klei een nieuwe sloot aangelegd. Voor een goede waterhuishouding is het bergend vermogen van (voor-)tuinen, plantsoenen, paden en straten van belang. Daartoe moet wel de oppervlakte aan verharding zoveel mogelijk worden teruggedrongen. Dit kan weer ten goede komen aan het groene karakter van de wijk.

Bestrating

De bestrating was mede bepalend voor het karakter van de buitenruimte. De bestrating bestond veelal uit gebakken klinkers. De profielen waren relatief smal. De trottoirs waren in klinkers of betontegels uitgevoerd zonder trottoirband maar een koplaag met twee of drie strekken. Hier en daar was in het trottoir een lantarenpaal geplaatst. De toegang tot de achterpaden was veelal verlaagd en vaak gemarkeerd met bomen. Achterpaden waren verhard met koolas. Straatprofielen worden gekenmerkt door verspringende rooilijnen. Bijzonderheden in het profiel werden geaccentueerd door beplanting. Herinrichting van straten zou gericht moeten zijn op het herstel van de oorspronkelijke structuur en een wegingdij die past bij het oorspronkelijk karakter van de wijk (lineaire opbouw) met passende bestrating (gebakken klinkers), een groene inrichting. Daarbij zou aandacht besteed moeten worden aan de inrichting van de voortuinen, het openbaar groen en de straatbomen.

Binnenterreinen

De wijk kent enkele openbaar toegankelijke binnenterreinen. Deze hoven zijn erg belangrijk voor de sfeer van de wijk. De functie van de binnenterreinen verschilde. Zo waren er hoven ingericht als volkstuin, als speelplek en als groenplek.

De binnenterreinen waren met elkaar verbonden door een stelsel van achterpaden.

De sfeer is in de loop van de tijd veranderd. Enkele hoven zijn door verkoop ervan aan aangrenzende eigenaren niet alleen niet meer toegankelijk, maar door bebouwing ervan en ander gebruik is ook de groene functie voor de wijk verloren gegaan. Verder worden de binnenhoven tegenwoordig minder onderhouden of maken ze door afschutting geen onderdeel meer uit van het geheel.

De doorloopbaarheid van de binnenterreinen is een bijzondere kwaliteit van de wijk. Het is nu mogelijk bijna de gehele wijk over de achterpaden door te wandelen. De rol van de achterpaden is niet alleen de ontsluiting van de hoven maar ze creëren ook een soort secundair (langzaam-)verkeerscircuit dat een veilige route vormt voor kinderen en anderen. Indien in de toekomst besloten wordt om achterpaden af te sluiten (politiekeurmerk) zal met dit secundaire verkeerssysteem rekening gehouden moeten worden. Daar waar de doorloopbaarheid is onderbroken (o.a. ter plaatse van de kinderopvang aan de Hallekensstraat) zou deze weer hersteld moeten worden. Ook zou de inrichting van de binnenhoven en achterpaden onder de loep genomen moeten worden ten einde het oorspronkelijke karakter van de hoven te

herstellen en een wandeling over de achterpaden weer aantrekkelijk te maken.

Privé tuinen

De tuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het groene karakter van de wijk. Een deel van de tuinen werd vroeger door de gemeente onderhouden. Dat onderhoud is uit oogpunt van kostenbesparing op een gegeven ogenblik overgedragen aan de eigenaren van de grond. Ten opzichte van vroeger is er hierdoor wel verschraling opgetreden. De ligusterhagen, die bij de opzet van de wijk deel uit maakten van het ontwerp zijn vaak vervangen door schuttingen. Vaak zijn de voortuinen versteend: bomen en struiken zijn gerooid en beplanting is er vervangen door tegels of andere verharding waardoor het groene aanblik verloren is. Om het karakter van de wijk te behouden zou dit proces gestopt moeten worden.

Parkeren

De straatprofielen zoals die in aanvang zijn ontworpen waren niet berekend op de huidige parkeerbehoefte. In de periode 1910 – 1950 waren auto's immers een zeldzaamheid in het straatbeeld. Pas vanaf 1960 wordt het ontbreken van parkeerruimte als een probleem gezien. Veelal werd het straatprofiel aangepast om ruimte te creëren voor het parkeren van de auto's. Vaak is dat gebeurd door het instellen van eenrichtingverkeer met aan een of beide zijden van de straat langsparkeren. In een enkel geval door in de voortuin te parkeren of door een ingrijpende herinrichting van de straat. De Pieter Maritzstraat is een voorbeeld waarbij de inrichting rigoureus gewijzigd is. De straat heeft een woonerf karakter gekregen: een trottoirloze straat met asverschuivingen, drempels, betonnen bloembakken en haaks parkeren. Het oorspronkelijke karakter is hierdoor in hoge mate aangetast. De straat oogt versteend en onvriendelijk, ondanks dat hij niet tot de smalste straten van de wijk behoort. De straat maakt geen onderdeel meer van het geheel, wellicht de reden dat juist deze straat tot een van de minst gewaardeerde straten in de wijk hoort.

Bij herinrichting van straten zouden de oorspronkelijke structuur en het behoud van het groene karakter het uitgangspunt moeten zijn. De beste oplossingsrichting daarvoor is het instellen van eenrichtingsverkeer, herstel van de opbouw van het profiel als weg met aan weerszijden een trottoir; langsparkeren in parkeerhavens onderbroken door bomen in plantvakken. Verder zou onderzocht moeten worden of het aantal parkeerplaatsen aan de randen van de wijk uitgebreid kan worden

waardoor de wijk verkeersluwer wordt en de auto minder het straatbeeld bepaalt.

Straatmeubilair

Het karakter van de openbare ruimte wordt niet alleen bepaald door de profielbreedte, de indeling en het groen maar ook door het straatmeubilair. In Oostdorp is een verscheidenheid aan bankjes, paaltjes lichtmasten en andere objecten toegepast.

Hierin zou meer eenduidigheid gewenst zijn. Daarbij zou dan gelijk gekeken kunnen worden naar het systeem van afvalinzameling. Nu wordt op de inzameldag het straatbeeld gedomineerd door afvalbakken. Soms blijven die de hele week in de voortuin staan en zijn dan een permanente ontsiering van het straatbeeld.

Aanbeveling t.a.v. de openbare ruimte

Het karakter van de wijk wordt niet alleen bepaald door de bebouwing maar in hoge mate ook door de buitenruimte. Voor de ontwikkeling van het gebied zou het dan ook goed zijn om naast het bestemmingsplan een masterplan op te stellen voor de openbare ruimte in het gebied. In dat plan dienen, op basis van een verdere analyse, aanbevelingen en voorstellen te worden gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte. Het doel van het masterplan openbare ruimte zou moeten zijn om op basis van het oorspronkelijke karakter een oplossing te bieden voor de hedendaagse behoefte aan ruimtegebruik.

Een dergelijk plan valt buiten het bereik van het bestemmingsplan maar kan zeker een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied in relatie met de cultuurhistorische waarden die er aan worden toegekend.

De wegenstructuur is, met uitzondering van de Pieter Maritzstraat, opgenomen in het gebied met cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat de huidige wegenstructuur vrijwel geheel onderdeel uit maakt van de beeldkwaliteit en behouden dient te blijven. Enkele complexen staan op de nominatie voor vervangende nieuwbouw. Voor de orde 1 en 2 complexen (zie cultuurhistorie) zijn maximale goot- en bouwhoogten opgenomen in het bestemmingsplan. Bij renovatie en nieuwbouw, wat slechts per bouwblok is toegestaan, kan de bestaande goot- en bouwhoogte worden verhoogd. Belangrijk daarbij is dat variatie in het gevelbeeld wordt verkregen door niet overal de maximale goot- en bouwhoogte te realiseren en/of door het toepassen van dwarskappen. Renovatie en nieuwbouw dient gerealiseerd te worden op basis van de hierboven beschreven ruimtelijke uitgangspunten met als doel dat de

wijk een ruimtelijk en architectonisch geheel blijft. Ook hier zal een beeldkwaliteitplan de basis moeten zijn van de herinrichting van het gebied.

Hoge Klei

In het gebied onderscheiden zich globaal twee terreinen waarbinnen een ontwikkeling plaats vindt of heeft gevonden:

- Het agrarisch gebied, inclusief het gebied waar nu woningbouw gerealiseerd wordt.
- Het bedrijfsterrein dat op basis van het bestemmingsplan uit 1985 gerealiseerd is.

Agrarisch gebied

In de "Cultuurhistorische verkenning Hoge Klei / Oostdorperweg" wordt een uitgebreide schets gegeven van de ontwikkeling van het gebied vanaf 1600 tot heden.

Al sinds 1923 was het gebied in beeld voor woningbouw. In het eerder genoemde uitbreidingsplan Mutters was toen voor het hele gebied een wegensysteem en bebouwing gepland. Ook in latere uitbreidingsplannen (1937 en 1958) was een deel van het terrein bestemd voor woningbouw.

In het midden van de jaren 70 van de vorige eeuw begon de discussie over woningbouw op de Hoge Klei serieuze vormen te krijgen. In 1976 nam de raad een motie aan die inhield dat de woningbouwbestemming die sinds 1958 (in het toen geldende bestemmingsplan) op het gebied lag geschrapt moest worden. Het in 1978 gepubliceerde bestemmingsplan waarin het gebied een overwegend agrarische bestemming kreeg stuitte op bezwaren bij de provincie. Deze was van mening dat de Hoge Klei voor een belangrijk deel een woningbouwbestemming moest krijgen ondermeer omdat er elders in de gemeente geen even gunstig gelegen woningbouwlocatie aanwezig was. Het standpunt van de provincie leidde tot het opstellen van een woningbouwnota (1979) voor de hele gemeente. Daarin werd de Hoge Klei weer genoemd als mogelijke woningbouwlocatie, maar dat een nadere studie naar de financiële consequenties van de aankoop van de gronden en naar de geluidhinder van vliegveld Valkenburg noodzakelijk waren. De studies, neergelegd in de nota "Verkenning van de woningbouwmogelijkheden op de Hoge Klei" waren eind 1979 gereed met als resultaat een voorstel voor woningbouw op een gedeelte van de Hoge Klei. In 1981 werd begonnen met het opstellen van een bestemmingsplan op basis van de conclusies van die nota. Begin 1982 was een ontwerp bestemmingsplan gereed waarin ca 6 ha werd aangewezen voor een woongebied. Door vrijwel alle agrarische

gebruikers werd gedurende de inspraak bezwaar gemaakt tegen de mogelijke woningbouw. De gemeenteraad zag medio 1982 af van vaststelling van het bestemmingsplan, mede omdat de planologische visie was gewijzigd. Door vervolgens andere gebieden aan te wijzen voor woningbouw (Weteringpark) was de noodzaak om de Hoge Klei aan te wijzen als woongebied niet meer aanwezig. Vervolgens is in 1984 het bestemmingsplan Hoge Klei vastgesteld waarin het gebied hoofdzakelijk een agrarische bestemming heeft gekregen.

Visie agrarisch gebied

De Raad ziet de handhaving van de agrarische functie van het gebied als visie. Voor sommige agrarische bedrijven is de landelijk tendens naar schaalvergroting te gaan en voor de bloembollencultuur is de tendens dat terug te dringen uit de woonomgeving. Daarentegen is er een ontwikkeling voor andere vormen van agrarische teelt (veredeling, intensieve en vernieuwende technieken gebruikend) in het gebied Hoge Klei gaande, waardoor er een mogelijkheid gecreëerd wordt het gebied zijn agrarisch functie te laten behouden. Er zijn echter ook verzoeken bij de gemeente binnen gekomen om agrarische functie te mogen omzetten in ander gebruik.

De gemeente hecht aan het agrarisch karakter van de Hoge Klei en zal waar nodig agrarisch bedrijven faciliteren om naast de agrarische bestemming soepel om te gaan met nevenactiviteiten activiteiten en opslag, zoals caravans. Verder zijn er aanvragen om bedrijfswoningen te mogen omzetten naar burgerwoningen.

Een deel van de oorspronkelijke agrarische grond is een aantal jaren geleden voor wonen herbestemd. Dit is gedeeltelijk nog in ontwikkeling tot woningbouw. Deels in de sociale sector en het laatste deel in de private sector.

Bedrijfsterrein.

De ontwikkeling van het terrein vond voornamelijk in de jaren 90 van de vorige eeuw plaats. Het terrein was bedoeld voor Wassenaarse bedrijven die zich niet elders in de gemeente konden vestigen en voor uitbreiding van bestaande bedrijven op de achtererven van woningen aan de Oostdorperweg. De ontsluiting van het terrein loopt via de verlengde Hoge Klei. Deze weg is pas later doorgetrokken naar de Kokshornlaan.

De samenstelling van de bedrijven op het terrein is divers. Naast bedrijvigheid hebben zich ook bedrijven gevestigd die meer een kantoorachtige functie hebben en een sorteercentrum van TNT. Laatst genoemde bedrijven zijn niet echt aangewezen op een bedrijfsterrein en

zouden zich ook elders kunnen vestigen. In het verleden zijn bouwwitbreidingen toegestaan waardoor de eigen parkeergelegenheid werd ingekrompen. Dat moet vermeden worden in de toekomst, daar de parkeerdruk dan weer verhoogd wordt op straat.

Verder heeft het gebied tussen de Oostdorperweg, de weg Hoge Klei en de verlengde Hoge Klei zijn agrarische functie reeds verloren en is op basis van een vrijstellingsprocedure en een projectuitvoeringsbesluit woningbouw daar mogelijk gemaakt.

Visie bedrijfsterrein

Er is in Wassenaar nog steeds behoefte aan bedrijfsruimte voor kleinschalige bedrijven.

De inzet van het bestemmingsplan is dan ook de bedrijfsfunctie van het terrein te handhaven en ontwikkelingen die het gebruik als bedrijfsterrein beperken, zoals het vestigen van "niet-bedrijfsfuncties" en zelfstandige woningen, tegen te gaan. Het gaat hier om een vestigingsplaats voor kleinschalige - ambachtelijke - bedrijven, dit in tegenstelling tot het bedrijfsterrein Maaldrift dat meer bedoeld is voor grootschaliger Wassenaarse bedrijven. Het oprichten van bedrijfswoningen is mogelijk in een strook die direct grenst aan de Verlengde Hoge Klei. Voor het hele terrein zijn maximale goot- en bouwhoogten vastgelegd en de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 500 m³ bedragen.

Ook is aan de andere zijde van de Verlengde Hoge Klei de mogelijkheid toegevoegd om aan deze zijde een extra parkeerstrook aan te leggen, teneinde het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen op het bedrijfsterrein op te lossen.

Mantelzorg

Voor wat betreft bijgebouwen is eerder al door de gemeenteraad aandacht gevraagd voor tijdelijke voorzieningen ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg vraagt maatwerk. Dit laat zich moeilijk in een stelsel van regels vangen waarbij in alle situaties kan worden voorzien. Idealiter zou één regeling voor heel Wassenaar uitgewerkt moeten worden. Dit kan binnen het kader van deze procedure opgepakt worden. Daarom leggen wij hier vast dat in voorkomende gevallen nagegaan zal worden op welke wijze het meest praktisch kan worden meegewerkt aan verzoeken voor mantelzorg. Het maatschappelijke belang zal voor ons zwaarder wegen dan het ruimtelijk belang. Mantelzorg is, hoe ingrijpend ook in de menselijke sfeer, per definitie een tijdelijke situatie. De inzet

om in voorkomende gevallen medewerking oplossingen te vinden en
daarvoor medewerking te verlenen kan wat ons betreft niet resulteren in
permanente afwijkingen van het bestemmingsplan.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan moet de aanwezige stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden beschermen en waar mogelijk versterken en met inachtneming daarvan mogelijkheden tot ontwikkeling en verandering bieden. Voor de handhaving van deze doeleinden is het noodzakelijk dat de regels duidelijk en eenduidig zijn.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid en de visie - zoals dat in deze toelichting wordt weergegeven - is vertaald in de regels en een bijbehorende verbeelding.

6.2. Planmethodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). In de Inleidende regels zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. De hoofdlijnen van beleid zijn, conform het digitaal handboek, per bestemming vertaald in de Bestemmingsregels. Verder kent het plan de gebruikelijke Algemene regels (o.a. antidubbelregel, algemene regels inzake afwijken). In het laatste hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen.

In de bestemmingsregels wordt aangegeven wat de toelaatbare functies zijn en wat ten behoeve daarvan gebouwd mag worden.

Een dubbelbestemming wordt gebruikt bij bestemmingen die meerdere andere bestemmingen overlappen, zoals archeologische waarden. Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de regels van een nadere toelichting voorzien.

6.3. Verbeelding

De verbeelding is digitaal vervaardigd volgens IMRO-codering en juridisch bindend. De verbeelding is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven. De inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf 6.4.

6.4. De regels

De regels zijn opgedeeld in een aantal hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 zijn de Inleidende regels opgenomen. In hoofdstuk 2 de Bestemmingsregels. In hoofdstuk 3 de Algemene regels en hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels.

Begrippen

Artikel 1: Omvat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de regels gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 zijn hierin overgenomen.

Wijze van meten

Artikel 2: Omvat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierin overgenomen.

Agrarisch

Artikel 3: Dit artikel richt zich op de agrarische bedrijven en de bijbehorende gronden aan de Hoge Klei en Verlengde Hoge Klei. Op de gronden zijn grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk en bijbehorende bebouwing. Ook is onder voorwaarden een wijziging mogelijk van een dienstwoning naar een plattelandswoning.

De wet Plattelandswoningen regelt dat de plattelandswoning niet is beschermd tegen de milieugevolgen (geluidshinder, geurhinder) van het agrarisch bedrijf waar die van is afgesplitst.

In het Bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei wordt ook een voorwaarde opgenomen dat de plattelandswoning geen beperking mag worden voor alle agrarische bedrijven op het gebied Hoge Klei.

Bedrijf

Artikel 4: Dit artikel richt zich op de bedrijven gevestigd aan de Verlengde Hoge Klei. Vanwege de ligging van burgerwoningen nabij het gebied is voor bedrijven een maximale categorie 2 van Staat van inrichtingen opgenomen.

Bedrijf-Nutsbedrijf

Artikel 5: De bestemming Bedrijf-Nutsbedrijf (B-NB) richt zich in het bijzonder op de grotere nutsvoorzieningen, voor mensen toegankelijke gebouwen, die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur ter plaatse. Dit artikel bevat de bebouwingsregeling voor deze nutsgebouwen.

Gemengd-1	<i>Artikel 6:</i> De gronden met de bestemming Gemengd-1 zijn bestemd voor detailhandel; (maatschappelijke-), medisch-sociale-, sociaal-culturele-, sociaal-educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening en wonen. Deze functies zijn uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan indien op de verbeelding aangegeven. Dit artikel bevat de bebouwingsregeling voor deze panden.
Gemengd-2	<i>Artikel 7:</i> De gronden met de bestemming Gemengd-2 zijn bestemd voor detailhandel; maatschappelijke-, medisch-sociale-, sociaal-culturele-, sociaal-educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening en wonen. Horeca is uitsluitend toegestaan indien op de verbeelding aangegeven. Dit artikel bevat de bebouwingsregeling voor deze panden.
Groen	<i>Artikel 8:</i> Al het structurele openbare groen als onderdeel van park- en wijkaanleg is in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.
Maatschappelijk	<i>Artikel 9:</i> Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. In dit plangebied is het pand aan de Hallekensstraat 28. Dit pand is op dit moment in gebruik als kinderdagverblijf.
Tuin	<i>Artikel 10:</i> Die delen van percelen bij woningen en of ander gebouwen waarvan het niet wenselijk is dat er gebouwen geplaatst worden zijn bestemd als Tuin.
Verkeer-Verblijfsgebied	<i>Artikel 11:</i> De wegen, hebben de bestemming verkeer en verblijfsgebied gekregen. De benzinepomp aan de Van Zuylen van Neijveltstraat heeft een nadere aanduiding gekregen. Aan de Zonneveldweg is een parkeerterrein gelegen. Dit parkeerterrein dient gehandhaafd te worden en heeft daarom de aanduiding "parkeerterrein" gekregen.
Water	<i>Artikel 12:</i> Water dat deel uit maakt van het watersysteem heeft de bestemming "Water" gekregen. Binnen de bestemming water zijn alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan (bruggen, duikers e.d.).
Wonen-1	<i>Artikel 13:</i> Het gaat bij deze woonbestemming om de open bebouwing; vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers.

De omvang van de bebouwing is gereguleerd door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte en een bijgebouwenregeling.

Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

Wonen-2

Artikel 14: Deze bestemming is opgenomen voor de grondgebonden eengezinswoningen. Het gaat hier om rijen woningen. Bij deze woningen is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig; door middel van bouwgrenzen is de situering van de hoofdgebouwen aangegeven. De omvang van de bebouwing is veelal gereguleerd door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte en een bijgebouwenregeling. Voor orde 3 complexen zijn in het plan een maximale goot- en bouwhoogte bepaald. Nieuwbouw van deze wooncomplexen is noodzakelijk om de cultuurhistorie waardevolle complexen te kunnen behouden. (behoud door ontwikkeling). Beroep aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan.

Wonen-3

Artikel 15: Deze bestemming is opgenomen voor de gestapelde woningen in het plangebied. Ook hier is door middel van bouwgrenzen de situering van de gebouwen weergegeven en is de bestaande goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Waarde- archeologie (dubbelbestemming)

Artikel 16: Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Daarom krijgt het hele gebied de dubbelbestemming archeologie

Voor de gronden binnen de dubbelbestemming is het beleid gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden van het gebied. Medewerking aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt slechts verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

Het behoort tot de plicht van de aanvrager om door middel van een archeologisch onderzoek aan te tonen waaruit de archeologische waarden exact bestaan en hoe een (onevenredige) aantasting van de waarden kan worden voorkomen.

Waarde-cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Artikel 17: Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het gebied. Deze bescherming is

vertaald in een dubbelbestemming waarbinnen een vergunningenstelsel en een nadere eisenregeling mogelijkheden bieden om de gewenste bescherming te garanderen.

Waarde-cultuurhistorie
en landschap
(dubbelbestemming)

Artikel 18: Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming waarbinnen een vergunningenstelsel en een nadere eisenregeling mogelijkheden bieden om de gewenste bescherming te garanderen.

In *artikel 19* is de dubbelbestemming waterstaat-waterkering opgenomen. Voordat iets gebouwd kan worden in deze zone moet de beheerder van de waterkering om advies worden gevraagd.

6.5. Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven overeenkomstig de structuur van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Antidubbeltelregel

Artikel 20: Bevat de zgn. anti-dubbeltelbepaling zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd.

Algemene
bouwregels

Artikel 21: Regelt de bijzondere bebouwingsgrenzen. Hierin worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Algemene gebruiks-
regels

Artikel 22: In de gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

Algemene regels inzake
afwijken

Artikel 23: De Algemene regels inzake afwijken regelen onder meer de ontheffingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie, kleine nutsgebouwen, straatmeubilair). Voor wat betreft deze regels is aangesloten op de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling.

Algemene
procedureregels

Artikel 24: Regelt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Ook zijn in dit artikel de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt bij het toepassen van deze bevoegdheid.

Overgangs- en
slotregels

Artikelen 25 t/m 29: De overgangs- en slotregels zijn in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd en dienovereenkomstig overgenomen.

Met dit bestemmingsplan is getracht een goed actueel toetsingskader te scheppen. Mochten er zich toch nog gevallen voordoen waaraan in vergelijkbare situaties vergunning is verleend en er geen zwaarwegende argumenten tegen zijn, dan bestaat er voor het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 2.12 onder 1a2 en artikel 4 Bijlage II BOR de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan richt zich op bijna volledig gerealiseerde woongebieden en werkgebieden. Bij dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan gemaakt omdat de incidentele bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan gesitueerd zijn op privépercelen waarvoor geen exploitatieopzet noodzakelijk is.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Enerzijds is in dit onderzoek bij de relatief kleinere percelen nagegaan of het hanteren van de bestaande goot- en bouwhoogte als norm zal resulteren in potentiële planschade. Gebleken is dat er in potentie sprake kan zijn van planschade, maar dat de hoogte daarvan valt binnen het bij wet vastgestelde maatschappelijk risico.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2. Inspraak en Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 18 april t/m 29 mei 2012 . De ingekomen reacties met het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 4.

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- Ministerie Infrastructuur en Milieu, Inspectie Zuid-West
- Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie regio Zuid-Holland – Utrecht
- Ministerie van Defensie Directie DGW&T West
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Dunea
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Liander
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

- Stadsgewest Haaglanden
- provincie Zuid-Holland

De ingekomen reacties met het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 4.

7.3. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden van 22 augustus t/m 2 oktober 2012 .

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage 6.

7.4 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf.

Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders eigen verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd.

2. Draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt de handhaafbaarheid echter wel ten goede.

3. Een realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels

moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.

4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is *samenwerking* in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer en andere milieuwetten, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

De instrumenten

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van omgevingsvergunningen (voorheen, bouw aanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (vooraf) en vervolgens bij de controle van verleende omgevingsvergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf).

Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbare feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met

de onder de eerste aan-dachtspunt genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaaard.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied.

Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen opgetreden wordt , of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd c.q. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van een bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven.

Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1	Bestemmingsplan Oostdorp/Hoge Klei, gemeente Wassenaar
Afbeelding 2	Nota Ruimte, Ministerie VROM
Afbeelding 3	CHS, regio Duin- en Bollenstreek, provincie Zuid-Holland
Afbeelding 4	Regionaal structuurplan 2020, Stadsgewest Haaglanden
Afbeelding 5	Structuurvisie, gemeente Wassenaar
Afbeelding 6	Structuurvisie, gemeente Wassenaar
Afbeelding 7	Bodem archief ontrafeld, gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar
Bijlage 1	Oostdorp, Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische verkenning
Bijlage 2	Cultuurhistorische verkenning Hoge Klei/Oostdorperweg
Bijlage 3	Overzicht bedrijven
Bijlage 4	Inpraak en overlegreacties
Bijlage 5	Zienswijzen
Bijlage 6	Eigenaren agrarisch gebied

BEDRIJVENTERREIN VERLENGDE HOGE KLEI (versie 16 mrt 2012)

Adres	Naam	Aard bedrijf/activiteit	Bijzonderheden	Categorie¹	Opmerkingen
Verlengde Hoge Klei 16	Bouma & Grundecken	Loodgietersbedrijf	Opslag materialen, zetbank	1*	Werkt op locatie
Verlengde Hoge Klei 18	Geurts International B.V.	Groothandel in warmtewisselaars, heaters, koelsystemen, etc.	Opslag producten; b.o. < 2.000 m ²	2	Let op: is dit SBI 2521, 2530, 3311? (cat. 4.1)
Verlengde Hoge Klei 22	Kwanyin import	Import/groothandel van Aziatische cadeau- en decoratieartikelen	Showroom .	2	Bovenwoning nr. 20
Verlengde Hoge Klei 22a	Breijer Bouw en Installatie B.V.	Bouwbedrijf	Opslag materialen	1*	Werkt op locatie
Verlengde Hoge Klei 24	ECOVation + Technisch Bureau Koppe B.V.	Groothandel in non-foodproducten en verpakkingen Leverancier mechanische aandrijftechniek en machineonderdelen	Begane grond Begane grond	2 3.1	Bovenwoning nr. 26
Verlengde Hoge Klei 28	Brekelman s & Van Wijk	Autoherstelbedrijf		2	
Verlengde Hoge Klei 32	Green Adventures	Outdoorevenement en organisatiebureau	Opslag	1*	Geen inrichting. Bovenwoning nr. 38
Verlengde Hoge Klei 36	Installatie techniek Schaap	Installatiebedrijf voor CV, elektra en loodgieterswerk	Opslag	1*	
Verlengde Hoge Klei 40	L.J. Rooijakkers	Stalling oldtimers en motoren	Tevens opslag open haardhout	1*	
Verlengde Hoge Klei 46	Remmerswaal Looijestijn B.V.	Aannemersbedrijf met werkplaats	Smederij: p.o. < 200 m ² . Tevens houtbewerking.	3.1	Bovenwoning nr. 48. Ook toegang via Oostdorperweg (tussen 159 en 161).

¹ Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), tenzij een * vermeld is: bedrijf komt dan niet voor in VNG-publicatie of vermelding is niet representatief voor activiteiten. De werkelijke milieubelasting van een bedrijf kan lager zijn door getroffen hinderbeperkende voorzieningen of maatregelen.

Adres	Naam	Aard bedrijf/activiteit	Bijzonderheden	Categorie ²	Opmerkingen
Verlengde Hoge Klei 50(?)-52	Westgeest Hekwerken en Staalbouw	(sier)smederij	p.o. > 200 m ²	3.2	
Verlengde Hoge Klei 56	W.A.A. van der Kooij B.V.	Bouwbedrijf, inbraakpreventiebedrijf	b.o. < 2000 m ²	3.1	Woning nr. 58
Verlengde Hoge Klei 60	Van Ede International Moving B.V.	Verhuisbedrijf, opslag goederen	b.o. > 1000 m ²	3.2	Stalling bedrijfsvoertuigen aan overzijde (Nell)
Verlengde Hoge Klei 66	TNT	Postbedrijf: voorsorteercentrum		2	Perceel gekocht door Van der Kroft Party Rental (bedrijf in catering-benodigdheden)

BEDRIJVEN OOSTDORPERWEG

Oostdorperweg 151/151a	Omen Uitvaartzorg + Flower Farm	Uitvaartcentrum + detailhandel in tuinmeubelen en fitnessapparatuur		1 (beide)	Inrichtingen?
Oostdorperweg 167a	Westgeest/Fix-All V.O.F. + Bio Clean All	Loodgietersbedrijf + Opslag materialen en machines		2? + 1	
Oostdorperweg 177	Sirre	Autoherstelbedrijf		2	

² Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)), tenzij een * vermeld is: bedrijf komt dan niet voor in VNG-publicatie of vermelding is niet representatief voor activiteiten. De werkelijke milieubelasting van een bedrijf kan lager zijn door getroffen hinderbeperkende voorzieningen of maatregelen.

Inspraakreactie	Commentaar
1. a. Het huidige gebied aan de Hoge Klei wordt gekenmerkt door ondernemers in de bollensector, die voor deze tijd te kleinschalig zijn en veelal geen bedrijfsopvolgers hebben. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande situatie en wordt niet gezocht naar andere bestemmingsmogelijkheden. Hierdoor ligt verpaupering van het gebied op de loer.	a. Op blz 52 in de bestemmingsplan toelichting staat "De verwachting is dat restanten van agrarisch gebieden binnen de bebouwde kom, waar hier sprake van is, op termijn zullen verdwijnen. De snelheid waarmee dat zal gebeuren is niet goed in te schatten. Dat een functiewijziging binnen de planperiode zal plaatsvinden is dus niet zeker. Ook is nog niet duidelijk in welke richting het gebied zich ontwikkelt. Vanwege die onzekerheden is het niet mogelijk om een nieuwe rechtstreekse of uit te werken bestemming op te nemen voor dit gebied. Daarnaast moet de gemeente voor 2013 alle bestemmingsplannen voor haar grond gebied hebben herzien. Het gebied blijft in dit bestemmingsplan een agrarische bestemming houden. Wel zal voor dit gebied een visie ontwikkeld moeten worden voor de toekomst."
2. a. Uitbreiding van de kassen werd beperkt door de invlieglijn van het marine Vliegkamp Valkenburg. Nu deze is komen te vervallen kan de beperking eraf. b. De opslag van kampeermiddelen zou volgens het bestemmingsplan uit 1984 zijn toegestaan. Caravanstalling is een welkome overbrugging van een periode dat het bedrijf nog niet optimaal kan werken.	a. Uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan blijkt niet dat de invliegfunnel beperkend is geweest voor de kassen. De reden waarom het bouwvlak toentertijd zo is ingetekend is dat een al te sterke uitbreiding van het glasareaal om landschappelijke redenen niet aanvaardbaar is. Dit is ook de reden waarom in het nieuwe plan de grootte van het bouwvlak niet is gewijzigd. Verder is het gebied zowel door de gemeente als de provincie Zuid-Holland niet aangewezen als concentratiegebied voor de glastuinbouw. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook niet aangepast. b. Het geldende bestemmingsplan maakt de stalling van kampeermiddelen en/of caravans niet mogelijk. Het gebied wordt gezien als een agrarische gebied met grondgebonden agrarische bedrijven. De stalling van caravans wordt hier niet aanvaardbaar geacht.
3. a. Bouwvlak voor het uitbreiden van kassen en schuren is te beperkt. b. De goothoogte van 3,5 meter en de bouwhoogte van 6,5 meter is in deze tijd veel te beperkt.	a. Zie beantwoording onder 2a. b. In het nieuwe bestemmingsplan is de hoogte aangehouden van het huidige bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt niet de huidige bouw mogelijkheden. Verder laat het karakter van het gebied en de cultuurhistorische waarden een grootschalige kassenbouw niet toe. Vooral nog is ook niet gebleken dat er behoefte aan is.

c. Geen mogelijkheden tot verkoop aan particulieren (bv voor het oprichten van een tuincentrum)	c. Een tuincentrum in het gebied zal leiden tot een toename van het verkeer op wegen die daar niet geschikt voor zijn. Bovendien past een tuincentrum met zijn bebouwing en inrichting niet bij het karakter van het gebied.
d. Dubbel bestemming archeologische waarden	d. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Wassenaar, behorende bij de vastgestelde Nota Archeologie "Het bodemarchief ontrafeld" 2009, geldt voor het bestemmingsplangebied een hoge archeologische verwachting. Deze is gebaseerd op de ligging van het bestemmingsplangebied op een strandwallengordel, waarvan bekend is dat er vanaf de prehistorie op is gewoond. De hoge archeologische verwachting is door diverse onderzoeken en archeologische vondsten in (de omgeving van) het bestemmingsplangebied bevestigd. De dubbelbestemming archeologie blijft daarom voor het gehele bestemmingsplangebied gehandhaafd.
4. a. reclamanten constateren dat hun woningen in het voorontwerp een agrarische bestemming hebben gekregen terwijl beide reclamanten geen agrarisch bedrijf meer exploiteren. Voor de WOZ worden de woningen als burgerwoning aangeslagen.	a. In het geldende bestemmingsplan hebben de woningen een agrarische bestemmingen. In het verleden zijn geen ruimtelijke procedures gevoerd om de woning om te zetten naar een burgerwoning. In de regels is nu wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen.
b. reclamanten zijn van mening dat de archeologische medebestemming onterecht zijn opgelegd.	b. Zie onder 3.d
5. a. De goothoogte van 3,5 meter en de bouwhoogte van 6,5 meter is in deze tijd veel te beperkt.	Zie onder 3.a
b. reclamant is van mening dat de archeologische medebestemming onterecht zijn opgelegd.	Zie onder 3.d
6. a. De openbare rijweg aan de Verlengde Hoge Klei biedt onvoldoende parkeergelegenheid voor personen- en bedrijfsauto's. Gevraagd wordt om in dit bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen op te nemen.	a. In het bestemmingsplan is aan een strook grond langs de Verlengde Hoge Klei de bestemming verkeer gegeven. Binnen deze bestemming is de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk.

REACTIES OVERLEG ARTIKEL 3.1.1. BRO VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN OOSTDORP-HOGE KLEI 2012

BIJLAGE 1: Samenvatting vooroverlegreacties en voorlopig commentaar

Bij mail en brief van 17 april 2012 zijn de overlegpartners in kennis gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2012 en verzocht binnen zes weken te reageren.

Wassenaar, 14 augustus 2012

Gedurende die periode zijn 3 reacties ingekomen:

1	Gemeente Voorschoten	15 mei 2012
2	Hoogheemraadschap van Rijnland	22 mei 2012
3	Veiligheidsregio Haaglanden	30 mei 2012

Zienswijze	Commentaar
1. Gemeente Voorschoten	
Geen opmerkingen	
2. Hoogheemraadschap van Rijnland	
a. In de toelichting van het plan in op de verbeelding ontbreekt de waterkering bij de Kokshornlaan en ten noordwestzijde van de Kaswetering.	Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.
b. Het Hoogheemraadschap mist een verwijzing naar hun waterbeheersplan in de toelichting	De toelichting is hierop aangepast.
3. Veiligheidsregio Haaglanden	
Er zijn geen opmerkingen gemaakt	

Bijlage 5
Samenvatting zienswijzen en reactie

Bijlage 6

Eigenaren in het Agrarisch gebied Hoge Klei

1. fam. van Wassenauer
2. Schrama J.A.
3. Nell A.J.
4. Koot G.T.
5. Oosterveer Th. J.
6. van der Kroft W.C.F.
7. van der Kroft A.J.C.
8. van der Kroft A.C.
9. Kloos G.J.
10. Parlevliet A.
11. Noordermeer J.C.J.

1 / 3 = eigenaar / erfpacht



Eigendommen Agrarisch gebied Hoge Klei