

Raadsbesluit

Z- 1859-713

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2013;

gelet op de beraadslagingen in de commissie Ruimte en Economie van 22 april 2013, de beraadslagingen in de raad van 13 mei 2013 en het advies van de commissie Ruimte en Economie van 27 mei 2013;

gelet op de artikelen 3.1, 3.3, 3.6, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De reactie op de zienswijzen, zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte reactienota, vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig de bij dit besluit en als zodanig gewaarmerkte overzicht van wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2013 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPOOSTDHOG EK2013-VG01 vast te stellen;
3. Voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Wassenaar
gehouden op 10 juni 2013.

de griffier,

de voorzitter,

drs. G. de Schipper-Tinga

drs. J.Th. Hoekema

Raadsvoorstel

Adviesnota

Van	College van B en W	Kenmerk	Z 1859-712
Referentie		Pagina	1 van 3
Datum		Bijlage(n)	4

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2013

Beslispunten

1. De reactie op de zienswijzen vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen en het bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2013 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPOOSTDHOG EK2013-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen;
4. burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente bestemmingsplannen vaststellen. De bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar. Bestemmingsplannen blijven wel gelden indien ze ouder zijn dan 10 jaar, maar gemeenten mogen voor het betreffende plangebied geen bouwleges meer heffen. Tot juli 2013 hebben gemeenten nog de tijd om de bestemmingsplannen te herzien zonder deze ingaat. Voor het gebied Hoge Klei en Oostdorp zijn op dit moment nog zeer oude bestemmingsplannen van kracht. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt voor het gebied een actueel toetsingskader gegeven. Het plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

In de toelichting is aangegeven welke kaders van invloed zijn voor de totstandkoming van het bestemmingsplan en wordt de visie van het bestemmingsplan weergegeven. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. De verbeelding is zodanig vervaardigd dat de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, overeenkomstig het vereiste uit de Wro, digitaal kan plaatsvinden.

Voorgeschiedenis

Van 22 september tot met 2 oktober 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 13 zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Op 11 oktober 2012 heeft een hoorzitting plaatsgevonden onder leiding van wethouder De Greef. Op 3 december zijn in de carrousel de indieners van de zienswijzen nogmaals in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Op 17 december 2012 heeft de gemeenteraad een advies gegeven over het bestemmingsplan.

De reactie op de ingediende zienswijzen is in ontwerp bijgevoegd. De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding voor planaanpassingen. Het commentaar op de ingekomen reacties is in ontwerp bijgevoegd. Een overzicht is bijgevoegd van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze ambtshalve wijzigingen dienen bij de vaststelling gemeld te worden.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2013 te laten vaststellen.

Argumenten

1.1. De kenbaar gemaakte zienswijzen geven deels aanleiding tot planaanpassingen.

In het bijgevoegde overzicht zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en is een reactie op de zienswijzen verwoord. De zienswijzen geven deels aanleiding tot planaanpassingen.

2.1. (Ambtshalve) wijzigingen herstellen onvolkomenheden in het bestemmingsplan.

Enkele onvolkomenheden in het bestemmingsplan worden met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen hersteld. De wijzigingen hebben betrekking op zowel de plantoelichting, de verbeelding, als de regels.

2.2 Opmerkingen van de gemeenteraad geven deels aanleiding tot planaanpassing.

In de carrousel van 17 december 2012 heeft de gemeenteraad aangegeven hoe zij tegen bepaalde aspecten aankijken. In bijgevoegde memo is aangegeven hoe de opmerkingen van de raad zijn verwerkt.

3.1 Er is voor het plangebied geen exploitatieplan noodzakelijk.

Ingevolge artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan uw raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van bouwmogelijkheden op gronden die eigendom zijn van de gemeente. Er zijn geen kosten voor de gemeente.

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen door de raad worden gemachtigd om ondergeschikte wijzigingen en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Zoals gebruikelijk verzoeken wij u om ons college te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het door u vastgestelde bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het bestemmingsplan wordt gewijzigd of waartegen bij derden bezwaren zouden kunnen bestaan.

Kanttekeningen

-

Financiën

-

Communicatie

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd worden. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de besluitvorming en de verdere procedure. De vaststelling zal op de gemeentelijke website, in de gemeenterubriek en in de Staatscourant bekend worden gemaakt.

Uitvoering

-

Bijlagen:

nr	
1	Verslag van de hoorzitting
2	Zienswijzen en reactie daarop
3	Memo reactie op advies 17 december 2012
4	wijzigingen bij vaststelling
5	Bestemmingsplan Oostdorp-Hoge Klei 2013

Burgemeester en Wethouders van Wassenaar,
de secretaris, de burgemeester,
drs. W.A. Atsma drs. J.Th. Hoekema

BESTEMMINGSPLAN OOSTDORP-HOGE KLEI 2013

WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN REACTIES IN HET KADER VAN ARTIKEL 3.1.1. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING EN ZIENSWIJZEN

Z- 1859-4020

<i>Toelichting</i>	
Beleid inzake Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland opnemen.	Paragraaf 4.2 wordt aangepast.
<i>Regels</i>	
Artikel 3 Agrarisch	Toevoegen onder voorwaarden van een agrarische dienstwoning.
Artikel 3 Agrarisch	Binnen de bestemming zijn onder voorwaarden nevenactiviteiten en opslag mogelijk.
Artikel 3 Agrarisch	Nadere aanduiding "parkeren toegestaan"
Artikel 6 Gemengd -1	Nieuwe horeca vestigingen is alleen op bepaalde locaties mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid.
<i>Verbeelding</i>	
Ter hoogte van de Verlengde Hoge Klei	De bestemming "verkeer" wordt gewijzigd.
Op het perceel Verlengde Hoge Klei naast nummer 11	Toevoegen onder voorwaarden van een agrarische dienstwoning en nadere aanduiding "parkeren toegestaan".
Op de verbeelding wordt de waterkering juist ingetekend.	

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

<i>Verbeelding</i>	
Voor een gebied aan de Pieter Maritzstraat, Hallekensstraat en St. Willibrordusstraat is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is vast komen te staan dat er geen archeologische waarden in de grond zitten.	Het laten vervallen van de dubbelbestemming "Waarde -archeologie" op het gebied Pieter Maritzstraat, Hallekensstraat en St. Willibrordusstraat.
Oostdorperweg 35a	Toevoegen van de aanduiding h in verband met bestaand horeca bedrijf
Hoek van Zuylen van Nijveltstraat/Christiaan de Werdstraat en Zonneveldweg 55a	Toevoegen van de bestemming "Tuin"
Locatie Vorenbroekstraat	Woningen iets anders gesitueerd
<i>Toelichting</i>	
Naamgeving bestemmingsplan	Oostdorp-Hoge Klei 2013

OVERIGE WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

<i>Verbeelding</i>	
Toevoegen van goot- en bouwhoogten bij de bestemmingen W1, W2 en GD1.	
Dubbelbestemming archeologie	Vervallen van de dubbelbestemming archeologie ter hoogte van Hoge Klei 4, 8 en 11
De aanduiding horeca(h) op de panden Oostdorperweg 31, 41 en 43/45 wordt verwijderd.	
<i>Toelichting</i>	
Visie op agrarisch gebied aangepast	
Toevoeging lijst en kaart met agrarische bedrijven(bijlage 6).	
Toevoegen onder 6.5 Algemene regels	Redactie wordt: 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.
Toevoegen bij 6.4 onder Artikel 3 Agrarisch	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.
<i>Regels</i>	
Verwijderen van artikel 3.5	Omzetten van agrarische bestemming naar wonen door derden
Toevoegen van een nieuw artikel 3.5 dienstwoning wijzigen naar plattelandswoning	Redactie wordt: Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming "agrarisch" ter plaatse van de aanduiding sw-dw als volgt te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' ten behoeve van het omzetten van een agrarische dienstwoning naar een plattelandswoning, met

	inachtneming van het volgende: a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is bij derden en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd; b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; c. ten hoogste 1.000 m² van de te wijzigen bestemming wordt gewijzigd; d. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing; e. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan voor het gebruik wordt verwezen naar artikel 13 lid 4 onder 2; f. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk; g. de wijziging mag direct of indirect niet tot gevolg hebben dat alle in het plangebied gelegen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
Aangepast aan de verbeelding i.h.k.v. het toevoegen van goot- en bouwhoogten bij de bestemmingen W1, W2 en GD1	
Artikel 21 lid 4 dakhelling	Redactie wordt: De hellingshoek van de daken van gebouwen bedraagt maximaal 45°, tenzij de hellingshoek in de bestaande situatie al meer is, dan geldt de bestaande hellingshoek als maximaal.
Artikel 21 lid 6 dakkapellen regeling wordt aangepast.	Redactie wordt: Dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan onder voorwaarde dat: a. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder mag zijn dan 50% van de breedte van het dakvlak, gemeten langs de voet van de dakkapel. Voor andere dakvlakken geldt geen breedte beperking; b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m; c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet; d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het

	dakvlak; f. dakkapellen op mansardekappen alleen zijn toegestaan op het onderste dakvlak. Op bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.
Artikel 23 toevoegen afwijkingsmogelijkheid voor mansarde kappen en dwarskappen	Redactie wordt: k. het realiseren van een dwars- of mansardekap indien dit vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt acceptabel is.
Artikel 6.4 wordt aangepast.	Redactie wordt: Afwijken van de gebruiksregels Het bevoegd gezag kan in afwijking van 6.1.b bepalen dat voor de panden Oostdorperweg 31, 41 en 43/45 , horeca gevestigd mag worden. Voorwaarden hiervoor zijn: Alleen horeca vestigingen als bedoeld in 1a, 1b en 1c van de van de bij deze regels behorende Bijlage 1 . "Staat van Horeca-activiteiten" zijn toegestaan De activiteiten alleen op de begane grond zijn toegestaan Horeca-activiteiten alleen toelaatbaar zijn indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) passend worden geacht.

De in geel gemarkeerde wijzigingen zijn naar aanleiding van de cie Ruimte en Economie d.d. 22 april 2013, 27 mei 2013 en raadsvergadering d.d. 13 mei 2013.