

-Bestemmingsplan Hoge Klei

Gemeente Wassenaar

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

Gedeeltelijk goedgekeurd door
gedeputeerde staten bij besluit van
3 december 1985, B 25289/1
met uitzondering van art. 4 lid 10,
en art. 5 lid 10.

Aldus vastgesteld door de raad van
de gemeente Wassenaar bij besluit van
19 november 1984, nr. 178.

, de Voorzitter

, de Secretaris

<u>TOELICHTING.</u>	Blz.
I Inleiding.	2
II Voorgeschiedenis van het plan.	5
III Gegevens	8
1. Bodem en Landschap.	8
2. Grondgebruik en functies.	8
3. Milieu	9
IV Uitgangspunten en doelstellingen.	12
V Beschrijving van het plan en de gekozen functies en bestemmingen.	14
VI Economische uitvoerbaarheid.	17
VII Overleg ex art. 8 BRO.	17

Bijlagen:

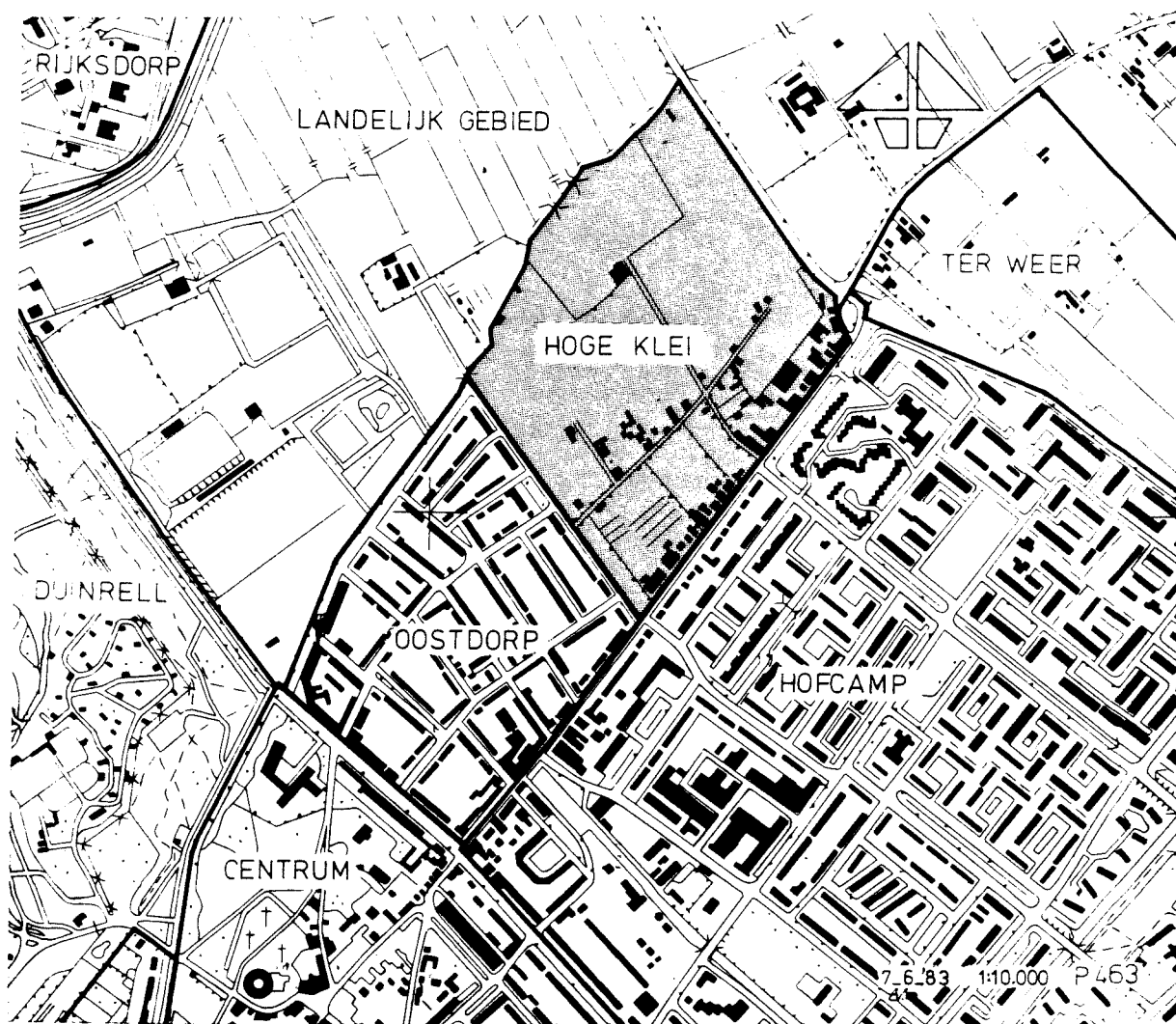
- I Geluidsbelastingkaart i.v.m. vliegveld Valkenburg en kaart met geluidszones ex art. 74 Wet Geluidhinder.
- II Gebruikerskaart van de Hoge Klei.
- III Lijst met bestaande agrarische bedrijven.

I. Inleiding.

Het bestemmingsplan Hoge Klei omvat de gronden, die globaal begrensd worden door de Kokshornlaan, de Oostdorperweg, de Zonneveldweg en de Kaswatering. Het plan beslaat een oppervlakte van + 20 ha. De Hoge Klei - genoemd naar de gelijknamige weg in het midden van het gebied - is een overgangszône tussen de dorpsbebouwing en het agrarische landelijke gebied.

Langs de Oostdorperweg bevinden zich voornamelijk woningen. Op de diepe tot zeer diepe erven achter de Oostdorperweg is sprake van een gemengd gebruik. Er is daar een tiental meest verzorgende bedrijven van beperkte omvang gevestigd. Daarachter is een handelskwekerij en een bloembollenbedrijf gevestigd, alsmede zijn volkstuintjes aanwezig.

Ten noorden en ten westen van de weg Hoge Klei wordt de grond voornamelijk agrarisch gebruikt. De aard van de oudsher aanwezige agrarische bedrijven wordt bepaald door bloembollenteelt (o.a. hyacinthen, narcissen) in voornamelijke open grond op kleine bedrijven.



De Hoge Klei is vanwege de ligging nabij de dorpsbebouwing sedert vele jaren in discussie geweest als mogelijk te bebouwen woongebied. Zie daarvoor de voorgeschiedenis van het plan (hoofdstuk II). Begin 1982 is een ontwerp-bestemmingsplan tot stand gekomen, waarin een gedeelte van de Hoge Klei voor woningbouw was aangewezen. I.v.m. de gewijzigde planologische visie van de raad is van vaststelling in de raadsvergadering van mei 1982 afgezien. Het nieuwe college van burgemeester en wethouders heeft, in haar beleidsprogramma 1982-1986, uitgesproken dat de Hoge Klei een agrarische (en voor een deel een bedrijfs-)bestemming zou krijgen. Verder is daarin vastgelegd dat in het gebied waarop de structuurschets noord-oost (het gebied ten noord-oosten van de woonbebouwing van Wassenaar en ten westen van de Rijksstraatweg) betrekking heeft lokaties zullen worden aangewezen voor het bouwen van tenminste het aantal woningen in de sociale sector dat op de Hoge Klei wegvalt. Door de raad zijn in maart 1983 op basis van die structuurschets inmiddels richtinggevende beleidsuitspraken gedaan t.a.v. concrete woningbouwplannen voor tenminste 350 woningen, welke passen in het hierboven aangegeven beleidskader. Inmiddels is het bestemmingsplan Weteringpark als voorontwerp gereedgekomen. Met het thans ontwikkelde bestemmingsplan Hoge Klei wordt verder uitvoering gegeven aan het beleidsprogramma. Gezien de voorgeschiedenis van het plangebied is het van groot belang dat vooral t.a.v. de agrarische gebruikers van de grond eindelijk zekerheid wordt geboden over de bestemming van de Hoge Klei. Door de woningbouwplannen van de afgelopen jaren zijn vaak noodzakelijke investeringen op de agrarische bedrijven achterwege gebleven, omdat bedrijfsverplaatsing steeds tot de mogelijkheden behoorde. Ook de vigerende planologische regeling biedt nauwelijks agrarische bouw mogelijkheden. Mede dankzij het reeds ontwikkelde (en nog verder te ontwikkelen) woningbouwbeleid kan thans aan de rechtsonzekerheid over de bestemming van de gronden op de Hoge Klei zo snel mogelijk een eind gemaakt worden.

In het nieuwe ontwerp is dan ook uitgegaan van de bestaande situatie met een beperkte mogelijkheid voor geleidelijke bestemmingsveranderingen. Zoals aan alle randen van dorpen en steden is ook een gedeelte van dit gebied in principe geschikt voor bepaalde activiteiten en bedrijven, die noch in de bebouwde kom noch in het landelijk gebied goed terecht kunnen. De bestaande situatie laat daar al iets van zien. Bestaande agrarische bedrijven ontwikkelen zich naar tuincentrum en/of handelskwekerij.

Het plan biedt daartoe onder bepaalde voorwaarden eveneens mogelijkheden.

Op de ruime erven achter de Oostdorperweg, ten noorden van de van Cranenburchlaan zijn reeds bedrijven gevestigd. Aansluitend is in het plan + 1 ha aangewezen voor de vestiging van kleinschalige bedrijven. De hiervoor gereserveerde grond is vrijwel geheel gemeente-eigendom.

Uit de voorgeschiedenis van het plan blijkt, dat in 1978 en 1982 overleg (ex art. 8 BRO) is gevoerd met overheidsinstanties en inspraak is geboden aan de bevolking over resp. een bestemmingsplan met een agrarische bestemming (1978) en vervolgens over een bestemmingsplan met een gedeeltelijke woningbouwbestemming (1982). De standpunten zijn derhalve bekend. Een derde inspraakprocedure is niet meer nodig. Voor wat betreft het overleg ex art. 8 BRO is met toezending van het plan aan de verplichte overlegpartners volstaan.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn de agrarische gebruikers benaderd om de toekomstplannen m.b.t. hun agrarische bedrijven kenbaar te maken.

Voorzover mogelijk zijn die plannen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

II. Voorgeschiedenis van het plan.

De Hoge Klei heeft een woningbouwbestemming sinds 1925 toen het eerste uitbreidingsplan werd vastgesteld. De begrenzing van het gebied met een woningbouwbestemming varieerde van geheel voor woningbouw bestemd in 1925, tot iets meer dan de helft woningbouw, ten zuiden van de lijn Dr. Mansveltkade - Van Cranenburchlaan in 1937, tot uiteindelijk ongeveer driekwart woningbouw in 1958, een bestemming die nog steeds geldt. De huidige bestemming is door de raad in 1958 opgenomen in het "uitbreidingsplan in hoofdzaken 1958". Het resterende kwart, een driehoekig gebied in het noordelijk deel van de Hoge Klei, kreeg de bestemming "openbaar natuurschoon- en recreatiegebied". Ook deze bestemming geldt nog steeds. In de voorschriften bij het uitbreidingsplan van 1958 is geregeld dat zolang voor het gebied met de bestemming "woonwijk" geen uitbreidingsplan in onderdelen tot stand is gekomen, de bestemming woonwijk niet zal kunnen worden verwezenlijkt. Tot dat tijdstip is op de gronden uitsluitend bebouwing toegestaan als op de gronden met de bestemming "agrarische doeleinden II". Het uitbreidingsplan in onderdelen is niet tot stand gekomen.

Op 15 november 1976 nam de raad een motie aan, die inhield dat maatregelen moesten worden genomen om de woningbouwbestemming van de Hoge Klei te schrappen; het gebied diende volgens de motie een agrarische bestemming te krijgen.

Ter uitvoering van de raadsuitspraak van 15 november 1976 werd daarna door het college van burgemeester en wethouders een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat de woningbouwbestemming schrapte en aan het gebied een overwegend agrarische bestemming gaf.

Dit voorontwerp is in februari 1978 gepubliceerd voor de gebruikelijke vooroverleg- en inspraakprocedure. De planopzet stuitte op bezwaren van de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.). Deze commissie was van mening dat de Hoge Klei voor een belangrijk deel een woningbouwbestemming moet krijgen. De P.P.C. voerde o.a. het argument aan, dat elders in Wassenaar geen even gunstig gelegen woningbouwlocatie aan te wijzen is.

In verband met het standpunt van de P.P.C. werd de bestemmingsplanprocedure opgeschort. Overleg tussen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten leidde tot o.m. de afspraak dat nagegaan zou worden wat de financiële konsekventies van woningbouw op de Hoge Klei zijn.

Medio 1978 werd begonnen met de voorbereiding voor een woningbouwnota voor de gehele gemeente. In september 1979 verscheen deze woningbouwnota. Daarin werd de Hoge Klei genoemd als mogelijke bouwlocatie; een nadere studie werd noodzakelijk geacht in verband met de beperkingen in dat gebied door geluidhinder van vliegveld Valkenburg en met de financiële konsekventies van eventuele aankoop van bollengrond voor woningbouw.

Het resultaat van die studie werd neergelegd in de nota "Verkenning van de woningbouwmogelijkheden op de Hoge Klei". Daar werd gedeeltelijk woonbebouwing op de Hoge Klei voorgesteld. Inspraak en vooroverleg (o.a. met de P.P.C.) over de woningbouwnota vonden plaats in de periode 1979-1980.



SK MODEL



350 MODEL



PLANGRENS

HOGE KLEI

OOSTDOORPERWEG

HOGEBOOMSE WEG

MAAL

DRIFT

RIJKSSTRAATWEG

1:10.000

P-459
d.b.

A'
24.5.83

In de raadsvergadering van 18 mei 1981 is besloten een bestemmingsplan voor de Hoge Klei voor te bereiden konform een ruimtelijke indeling als in de nota Hoge Klei voorgesteld.

Tevens heeft de raad in die vergadering het beleidsvoornemen uitgesproken, dat in verband met de voorshands aangenomen woningbehoefte tussen 1980 en 1990 van 1150 woningen op nieuwe lokaties (met inachtneming van nader periodiek onderzoek naar de woningbehoefte) onderzocht zal moeten worden of nieuwe lokaties met een capaciteit van 1150 woningen zijn aan te wijzen. Begin 1982 kwam een ontwerpbestemmingsplan Hoge Klei tot stand, waarin een gedeelte van de Hoge Klei voor woningbouw werd aangewezen. Daarin was ruimte gereserveerd voor een woongebied van + 6 ha.

Op dit bestemmingsplan is gereageerd door de overlegpartners ex art. 8 BRO en is inspraak aan de bevolking geboden.

Evenals gedurende de inspraakperiode werden bij de tervisielegging van het ontwerp-plan door vrijwel alle agrarische gebruikers principiële bezwaren aangetekend tegen mogelijke woningbouw op de Hoge Klei.

Omdat intussen in de raad de planologische visie ook was gewijzigd werd in de raadsvergadering van mei 1982 vervolgens van vaststelling van het plan afgezien.

In de uitgangspunten voor het collegebeleid 1982-1986 is daarna o.a. geformuleerd dat de Hoge Klei een agrarische (en voor een deel bedrijfs-) bestemming zal krijgen. Daartegenover zullen o.a. in het gebied waarop de structuurschets noord-oost betrekking heeft lokaties worden aangewezen voor het bouwen van tenminste het aantal woningen in de sociale sector dat op de Hoge Klei wegvalt (300 à 350).

In de raad van 21 maart 1983 is de structuurschets noord-oost behandeld. Daar is uitgesproken, dat de woonbebouwing in noord-oost Wassenaar weliswaar aan een definitieve afronding toe is, maar dat aldaar nog ruimte is voor maximaal 800 à 900 woningen en dat deze dienen te passen in het planologische kader van het zgn. structuurmodel SK (zie kaartje).

Overeenkomstig de beleidsuitgangspunten voor de raadsperiode 1982-1986 heeft de raad opdracht gegeven tot het opstellen van een globaal bestemmingsplan voor een deel van het structuurschetsgebied, waarin voor twee lokaties aan weerszijden van de Zijlwatering (met een capaciteit van + 350 woningen) globale woonbestemmingen moeten worden opgenomen terwijl voor het resterende, in het structuurmodel SK voor woningbouw gedachte gronden een agrarische bestemming krijgen met een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woondoel-einden en groen. De raad wenst voorts dat in de raadsperiode 1982-1986 voor genoemde 350 woningen concrete bouwplannen worden ontwikkeld. De hiervoor gereserveerde grond is gemeente-eigendom. Definitieve beslissingen over de toekomstige woningbouw na 1986 zullen afhangen van de precieze omvang van de woningbehoefte en het daaruit af te leiden woningbouwprogramma. Er is begonnen met de bestaande en de toekomstige woningbehoefte nader te analyseren en actualiseren.

Naar verwachting zullen de bestaande lokaties (o.a. in het centrum en het gebied Hofcamp) tezamen met de lokaties in het structuurschetsgebied voldoende capaciteit hebben om de woningbehoefte tot 1990 op te vangen. In het bestemmingsplan voor de nieuwe woningbouwlokaties in noord-oost Wassenaar (bestemmingsplan Weteringpark) is hierop nader ingegaan.

Nu voldoende geschikte woningbouwlokaties elders in Wassenaar voor handen zijn, komt de belangenafweging m.b.t. woningbouw op de Hoge Klei in een ander daglicht te staan en wegen de voordelen niet langer op tegen de nadelen.

De zittende agrarische bedrijven op de Hoge Klei zouden bij een woningbouwbestemming vrijwel alle uitgekocht of in het uiterste geval onteigend moeten worden. Het hoeft geen betoog dat een dergelijke uitvoering van het plan een langdurige en kostbare procedure kan betekenen en in ieder geval een zeer ingrijpende zaak voor de agrariërs zelf zou zijn. Vervangende grond was nog onvoldoende beschikbaar, zodat een regelmatig gefaseerde en ononderbroken planuitvoering niet gewaarborgd was. Bovendien zouden dergelijke ingrijpende beslissingen eigenlijk moeten steunen op een ruime meerderheid in de raad. En zo'n meerderheid was en is er niet.

Nu de belangenafweging resulteert in het handhaven van het bestaande gebruik van de Hoge Klei wordt het van groot belang geacht - vooral t.a.v. de agrarische gebruikers - een bestemmingsplan vast te stellen met een hoofdzakelijk agrarische bestemming.

Een snelle bestemmingsplanprocedure teneinde daadwerkelijk rechtszekerheid over de bestemming van de grond te bieden, is daarom een belangrijke voorwaarde.

III. Gegevens.

1. Bodem en Landschap.

In het ontwerp-structuurplan voor de gemeente van september 1972 wordt onder andere ook de bodemopbouw en het landschap van Wassenaar in hoofdlijnen beschreven. Daaruit blijkt dat het gebied Hoge Klei op een uitloper van een strandwal ligt, op de overgang tussen het strandwallenlandschap en het jonge zeekleilandschap.

De weg Hoge Klei en de Oostdorperweg liggen op het hoogste deel van de strandwal, daarbuiten is een geleidelijke overgang naar de iets lager liggende strandvlakte, ongeveer bij de Kaswatering. De meest voorkomende grondsoort in het gebied is dan ook kalkarme zandgrond, naar de Kaswatering overgaand in venige zandgrond en in de noordelijke hoek van het gebied naar slibhoudende zandgrond en klei op veen-ondergrond.

Het gebied moet al in de middeleeuwen ontgonnen zijn en vormde sindsdien het hogere landbouwgebied van boerderijen die aan de rand daarvan lagen, op de overgang naar de lager gelegen weidegronden in de strandvlakten. Later werden de hogere gronden voor de bollenkultuur gebruikt en ontstond langs de wegen - de Hoge Klei en de Oostdorperweg - bebouwing van de bollenbedrijven. De Oostdorperweg kreeg tenslotte als uitvalsweg van het dorp ook steeds meer burgerbebouwing.

Samenhangend met de agrarische functie heeft het gebied nauwelijks natuurlijke opgaande begroeiing. Ten noorden en ten westen van de weg Hoge Klei wordt het landschap gekenmerkt door openheid en gaat ongemerkt over in het landelijke gedeelte van de gemeente. Het zicht op het open landschap vooral tot aan de duinenrand wordt als waardevol ervaren.

De weg Hoge Klei loopt vanaf de Zonneveldweg door het plangebied en buigt halverwege af naar het kruispunt van Cranenburchlaan en Oostdorperweg. Langs deze weg staan heggen en hagen en langs de woningen enkele fraaie leilinden.

Hierdoor en door het feit, dat de weg smal en nauwelijks verhard is, is er sprake van een landelijk karakter.

2. Grondgebruik.

Het plangebied is ongeveer 20 hectare groot. Afgezien van de agrarische functie is de Hoge Klei ook een overgangszône tussen de dorpsbebouwing en het agrarische landelijke gebied. Uit de inventarisatie van het grondgebruik en van de opstellen komen twee functies uit het totale grondgebruik naar voren: gemeten naar de omvang van het oppervlak is de bollenkultuur de belangrijkste functie van het gebied, maar gemeten naar het aantal betrokken personen is de woonfunctie van belang. Voorts is er een aantal niet-agrarische bedrijven, en een paar bedrijven tussen beide categorieën in. Ruimtelijk gezien zijn er enige zônes te onderscheiden, waarin één functie domineert of waar juist een sterke menging van functies optreedt:

1. direct langs de Oostdorperweg ligt een smalle bebouwde zône met ongeveer 50 woningen;
2. de diepe erven van vooral het noordelijk deel van de Oostdorperweg tussen van Cranenburchlaan en Kokshornlaan hebben achter de woningen een bedrijfsfunctie. Daar zijn o.a. gevestigd aannemers, een schildersbedrijf, een constructiebedrijf voor hek- en rasterwerken, een groothandel in frisdranken, een transportbedrijf e.d.;

3. tussen de achtererven van de Oostdorperweg en de erven aan de weg Hoge Klei is een meer gemengd grondgebruik. Daar bevindt zich een handelskwekerij met staand- en platglas op een perceel van ruim 1 ha, enkele bloembollenteelt bedrijven, alsmede volkstuintjes en aanverwante activiteiten;
4. achter de weg Hoge Klei overheerst de bollencultuur op open grond. Op één van de percelen is een hoveniersbedrijf gevestigd. In het noord-westelijk gedeelte van het plangebied is een perceel van + 2,5 ha in gebruik als weidegrond.

Zoals hierboven al is opgemerkt, zijn de bollenbedrijven klein van omvang. Zie daarvoor de gebruikerskaart en de oppervlakte grond, waarover de bedrijven op de Hoge Klei beschikken. (zie bijlage II en III). Vrijwel alle bedrijven zijn van oudsher familiebedrijven. Splitsing of samenvoeging doet zich eigenlijk niet voor. De meeste bollenkwekers zijn in het plangebied woonachtig, hetzij op de Hoge Klei, hetzij aan de Oostdorperweg. Slechts een enkeling heeft elders in Wassenaar nog bollengrond. Vrijwel allen beschouwen hun gronden op de Hoge Klei als hun bedrijfscentrum.

Zolang de bollenteelt op de open grond overheerst, bestaat de benodigde bedrijfsbebouwing voornamelijk uit een schuur voor de opslag van de bollen en voor de agrarische werktuigen. De bestaande schuren zijn klein en in slechte staat. Uit gesprekken met de agrariërs kwam vooral de wens naar voren om de schuren te vernieuwen en uit te breiden. De bestaande regeling van het "Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1958" biedt daartoe niet de mogelijkheid.

Een omzetting naar teelt onder glas is momenteel om financieel-economische motieven niet aantrekkelijk, maar wordt in de toekomst niet uitgesloten geacht.

Een enkel bedrijf wil zich in de toekomst meer op de consument richten en denkt daarbij aan een handelskwekerij annex tuincentrum.

3. Milieu.

Hoogtebeperking door vliegverkeer.

Het gebruik van de grond en de omvang en aard van de bebouwing wordt enigszins beperkt door de nabijheid van het vliegveld Valkenburg.

Allereerst is er een beperking van de hoogte van bebouwing en beplanting. Deze geldt bijna voor het gehele gebied, met uitzondering van een smalle driehoekige strook langs de Oostdorperweg.

Daarbij aansluitend neemt de toegestane hoogte geleidelijk af van 45.00 meter tot minimaal 4.80 meter in het uiterste noord-westen van het plangebied, langs de Kokshornlaan.

De beperking van de hoogtematen is nauwelijks van invloed op de gekozen bestemmingen en de daarin toegestane bouw mogelijkheden.

Geluidhinder vliegverkeer.

Naast de hoogtebeperkingen is er de invloed van geluidhinder door het vliegverkeer van het vliegveld Valkenburg.

Op basis van art. 25, lid 1 van de Luchtvaartwet dient de Minister van VROM (in overeenstemming met de Minister van Defensie) de geluidszônes (uitgedrukt in zgn. Kosten-eenheden, Ke) rondom vliegveld Valkenburg vast te stellen. Met de voorbereiding van deze vaststellingsprocedure is inmiddels een begin gemaakt. Als uitgangspunt voor de geluidszonering dient de geluidsbelastingkaart voor vliegveld Valkenburg, zoals opgenomen in het Structuurschema Militaire Terreinen. De geluidsbelastingkaart met door de gemeente voorgestelde ondergeschikte aanpassingen is opgenomen in bijlage I.

Zolang de geluidszones niet zijn vastgesteld, wordt door de minister een zgn. interimbeleid t.a.v. woningen en andere geluidgevoelige gebouwen gevoerd, waarbij de normstelling m.b.t. geluidsbelasting door vliegtuigverkeer, zoals neergelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaartterreinen wordt toegepast.

Volgens bijlage I zijn de geprojecteerde geluidszones (35-40 Ke zone, 40-45 Ke zone, 45 Ke en hoger belaste zone) gelegen in het agrarische gedeelte van het plangebied.

Daar zijn geen woningen of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig.

Voor wat betreft de mogelijkheid van eventuele nieuwe agrarische dienstwoningen op de Hoge Klei wordt uitgegaan van een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 35 Ke. Dit betekent dat binnen de agrarische bouwstrook en met inachtneming van de maximale afstandsmaat van woningen uit de as van de weg Hoge Klei van 15.00 m de eventuele woningen buiten de geluidszones gebouwd kunnen worden.

Geluidhinder wegverkeer.

Langs de Oostdorperweg, de Kokshornlaan en de van Cranenburchlaan bevinden zich geluidszônes als bedoeld in artikel 74 Wet Geluidhinder. (zie bijlage I).

Deze wet bepaalt verder, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden - de hoogst toelaatbare geluidsbelasting - ten aanzien van nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszône in acht genomen moeten worden.

De wet verplicht eveneens tot het instellen van een akoestisch onderzoek. Dit is uitgevoerd door Bureau van Dorsser b.v.

De Wet Geluidhinder hanteert als uitgangspunt dat, in nieuwe situaties voor binnen een geluidszone gelegen woningen de voorkeursgrenswaarde maximaal 50 dB(A) moet zijn (art. 82).

Bij het vaststellen van de geluidsbelastingen t.b.v. deze grenswaarde worden de berekende of gemeten geluidsbelastingen verminderd met 5 dB(A) (artikel 103).

Na goedkeuring van de Minister kunnen gedeputeerde staten hogere grenswaarden toestaan. Langs de Oostdorperweg (binnenstedelijk gebied) is 65 dB (A) en langs de Kokshornlaan (buitenstedelijk gebied) is 55 dB (A) de maximum grenswaarde.

Bij het toelaten van hogere grenswaarden moeten er echter maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat het geluidsniveau binnen de woning en andere geluidsgevoelige ruimten hoger uitkomt dan de door de Wet gestelde grenswaarden binnen de woning en andere geluidsgevoelige ruimten.

Er wordt op de bovenstaande wegen geen toename van het verkeer verwacht.

Langs de Oostdorperweg kan nog een enkele open plek in de bebouwing worden opgevuld met een burgerwoning (eengezinswoning), en op de hoek Oostdorperweg/Kokshornlaan en langs de Kokshornlaan kan een enkele agrarische dienstwoning worden opgericht. Verkeersmaatregelen of een wal of scherm komen voor deze wegen niet in aanmerking.

In het akoestisch onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd op de voor deze woningen maatgevende ontvanghoogte van 5.00 m boven het maaiveld. Uit het onderzoek blijkt, dat de bovenstaande woningen met een ontheffing voor een hogere grenswaarde moeten worden gebouwd.

De berekende geluidsbelasting op de gevels langs de Oostdorperweg varieert van 56 dB(A) tot 62 dB(A) en langs de Kokshornlaan van 56 dB(A) tot 58 dB(A) op enkele tientallen meters uit het hart van de Kokshornlaan (zonder aftrek ex art. 103 Wet geluidhinder). De geluidwerende voorzieningen aan de woning zullen dan bestaan uit isolatie aan de gevel, dubbele beglazing en andere bouwkundige ingrepen.

Het verzoek hogere grenswaarden loopt parallel aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.

Riolering

In de weg Hoge Klei ligt geen riolering. De woningen daarlangs beschikken over septic tanks. Deze lozen niet op oppervlaktewater. In de Oostdorperweg ligt wel riolering, waarop de daarlangs gelegen bebouwing is aangesloten.

In de exploitatie-opzet is rekening gehouden met verbetering van en aanleg van riolering in de weg Hoge Klei.

Van gemeentewege zal het geplande bedrijfsterrein met de daarbijbehorende ontsluiting worden ontwikkeld. Bij die ontwikkeling is inbegrepen de aanleg van riolering en andere nutsvoorzieningen.

IV. Uitgangspunten en doelstellingen.

De keuze voor het grotendeels handhaven van de huidige functies van het gebied leidt in principe tot een bestemmingsregeling die het bestaande gebruik vastlegt.

Uit de beschrijving van het plangebied en zijn functies is naar voren gekomen, dat er sprake is van een zônering. Vooral in de zône met het gemengde gebruik is een aanzet te bespeuren tot veranderingen.

Een verruiming van de planologische mogelijkheden in dit gebied - vlak achter de dorpsrand en tot de weg Hoge Klei - ontmoet dan ook geen planologische bezwaren, mits zo'n omschakeling zorgvuldig en onder bepaalde voorwaarden plaatsvindt, teneinde te voorkomen dat het gebied tekenen van verwaarlozing gaat vertonen en zowel voor de "eigen bewoners" als voor de omwonenden en de gehele gemeente achteruit gaat.

Voorzover de grond nog agrarisch wordt gebruikt in de gemengde zône is deze als zodanig bestemd met een wijziging (ex art. 11 WRO) naar semi-agrarische bestemming (hovenier, tuincentrum etc.). De (semi) agrarische bouwmogelijkheden, die direct achter de meestal bebouwde erven van de Oostdorperweg liggen, behoeven nauwelijks om landschappelijke redenen beperkt te worden.

In aansluiting aan de reeds aanwezige bedrijven op de diepe achtererven aan de Oostdorperweg, gelegen tussen van Cranenburchlaan en Kokshornlaan is de grond bestemd voor kleinschalige bedrijven, die in en aan de rand van een woongebied toelaatbaar zijn. Deze grond is gemeente-eigendom en in principe bedoeld voor Wassenaarse bedrijven. De bedrijfsterreinen aan de van Hallstraat, Hofcampweg e.o. zijn nagenoeg geheel uitgegeven. Behalve een klein bedrijfsterreintje aan de Maaldrift (dat ook al voor een deel is uitgegeven) beschikt Wassenaar niet meer over bedrijfsterrein. Voorts is van de kant van bestaande bedrijven, gevestigd op de aangrenzende achtererven van de woningen aan de Oostdorperweg, de wens tot uitbreiding naar voren gebracht.

De ontsluiting van het bedrijfsterrein is gedacht via de reeds bestaande ingang naar de Hoge Klei bij de van Cranenburchlaan en vervolgens langs een verder nog te verlengen weg Hoge Klei met aan het eind een keerlus. Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de Kokshornlaan wordt afgewezen. Een ontsluiting voor langzaam verkeer is wel mogelijk.

Een doorgaande route zou verkeersaantrekkend kunnen werken, en het sluipverkeer bevorderen, hetgeen de eigenheid van het gebied teveel geweld aan zou doen.

Ten noorden van de weg Hoge Klei wordt de grond gereserveerd voor de agrarische bedrijfsvoering.

Het behoud van de grond voor de agrariërs en de kwaliteiten van het open landschap leiden ertoe dat een versnippering van de grond en verspreide bebouwing in principe moet worden voorkomen.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is onwaarschijnlijk en van kleine marginale bedrijven ook ongewenst. Het verminderen van het aantal bedrijven is uiteraard wel acceptabel, in die zin dat er ook van samenvoeging sprake kan zijn.

Afgezien van de bestaande dienstwoningen, is het slechts mogelijk bij volwaardige agrarische bedrijven een dienstwoning te bouwen.

Alle bouw mogelijkheden (waaronder kassen) dienen te worden geconcentreerd binnen de aangegeven bouwstrook op de kaart.

In de toekomst - vooral bij bedrijfsopvolging - is het om bedrijfs-economische redenen wellicht noodzakelijk het agrarisch grondgebruik te intensiveren. Dit kan leiden tot verzoeken om meer kassenbouw dan reeds aanwezig is. De kassenbouw incl. de andere bedrijfsbebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwing langs de weg Hoge Klei.

Een al te sterke uitbreiding van het glasareaal is om landschappelijke redenen niet gewenst. Ook uit tuinbouwkundig opzicht is het van belang gronden voor de teelt van hyacinthen en narcissen open en in stand te houden.

De kleinschaligheid van de bestaande bedrijven op de Hoge Klei rechtvaardigen dat een aparte bebouwingsregeling wordt opgesteld.

Om deze reden is afgezien van de mogelijkheden, waarover het streekplan Zuid-Holland West spreekt en die o.a. inhouden dat in principe een bollenbedrijf voor 3.000 m² glas in aanmerking kan komen.

Gezien de ligging nabij de dorpsbebouwing is een ontwikkeling in de richting van hoveniersbedrijf, handelskwekerij annex tuincentrum e/o handel in zwarte aarde en compost op bestaande bedrijven niet ondenkbaar. Op bescheiden schaal kan zo'n bestemmingsverandering aanvaardbaar zijn, mits het eigen karakter van het gebied niet wordt aangetast en een doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen niet wordt belemmerd.

V. Beschrijving van het plan en de gekozen functies en bestemmingen.

Voor agrarische doeleinden zijn aangewezen de gronden ten noorden van de weg Hoge Klei en gedeeltelijk ten zuiden van de weg Hoge Klei, met uitzondering van een handelskwekerij annex tuincentrum tussen de Oostdorperweg en de weg Hoge Klei, alsmede de daar aanwezige volkstuinen.

Een hoveniersbedrijf, handelskwekerij of een tuincentrum e.d. vallen niet onder de definitie agrarisch bedrijf (zie art. 1, sub u), omdat hun activiteiten meer gericht zijn op de handel in en bewaring van agrarische producten en het verrichten van diensten met agrarische producten, en minder op het telen ervan. Voor deze groep van zgn. semi-agrarische bedrijven (zie art. 1, sub v) kent het plan een eigen regeling (zie verder hieronder).

Zoals hierboven reeds is aangegeven zijn de bestaande agrarische bedrijven geïnventariseerd (zie bijlage II en III).

De bestemmingsregeling is afgestemd op het agrarisch voorontwerp Hoge Klei 1978 en mede gebaseerd op de gesprekken met de agrariërs.

De agrarische bouwmogelijkheden worden begrensd door de op de plankaart aangegeven bouwstrook. Daarbuiten mag niet worden gebouwd, met uitzondering van hekken, ter afscheiding van de erven.

Het weiland in het noordwesten heeft vanwege de openheid van het landschap geen agrarisch bouwperceel gekregen.

Er zijn tussen de bedrijfsgebouwen (w.o. kassen) maximale afstandsmaten bepaald. Daarnaast zijn regels opgenomen om uit de zijerfscheiding te bouwen en voor bedrijfsgebouwen op enige afstand van de weg. Door deze regelingen wordt enerzijds de openheid van het gebied gewaarborgd, anderzijds kan schaduwwerking van bedrijfsgebouwen op de bollenvelden worden voorkomen.

Binnen de bouwstrook kan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd. De volwaardigheid van het bedrijf dient o.a. te blijken uit de omvang van de grond, de mate van rationalisatie en mechanisatie en de continuïteit in de agrarische bedrijfsvoering. Om die volwaardigheid te kunnen beoordelen is in de voorschriften bepaald, dat een bouwplan voor een dienstwoning ter toetsing wordt voorgelegd aan de provinciale Agrarische Commissie bouw- en aanlegvergunningen.

Overigens is een dienstwoning (maar dat geldt ook voor de kassen en de schuren) slechts mogelijk, indien deze voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. Ook bouwplannen voor kassen en schuren worden voorgelegd aan bovenbedoelde commissie, met dien verstande dat deze regeling pas geldt voor kassen en schuren groter dan 100 m².

Uit de gesprekken met de agrariërs en de beschrijving van de bestaande situatie is gebleken, dat op een aantal bestaande bedrijven een tendens is te bespeuren naar semi-agrarische activiteiten. De bestemming agrarische doeleinden kunnen burgemeester en wethouders wijzigen (ex art. 11 W.R.O.) in die zin, dat agrarische bedrijven kunnen overschakelen op hoveniersbedrijf, handelskwekerij, tuincentrum e.d.

Bij de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is bepaald, dat op eigen grond in parkeergelegenheid moet worden voorzien, en ook overigens geen hinder of overlast aan de omgeving mag worden toegebracht.

De bouwmogelijkheden per bedrijf zijn overeenkomstig geregeld als bij de bestemming agrarische doeleinden.

Tussen de Oostdorperweg en de weg Hoge Klei bevindt zich een handelskwekerij annex tuincentrum met staand en platglas op ruim 1 ha grond. Dit bedrijf heeft rechtstreeks een semi-agrarische bestemming gekregen.

De noodzakelijke vernieuwingen van het bestaande glasareaal en uitbreidingen zijn binnen de bouwstrook toegestaan.

Langs de Oostdorperweg is een strook met bestaande woningen bestemd voor woondoeleinden, met name voor twee categorieën van eengezinshuizen in aaneengesloten en vrijstaande bebouwing. Het grootste deel van dit gebied is bestemd voor een min of meer open bebouwing met vrijstaande huizen of twee-onder-een-kap, omdat deze typen karakteristiek zijn voor deze uitloper van het oude dorp.

Op drie plaatsen is echter al bebouwing in rijen aanwezig en daar is ook te weinig ruimte om in de toekomst een redelijk aantal vrijstaande huizen te realiseren. Om die reden is daar de bestemming van gesloten bebouwing aangegeven. De enkele gevallen met afwijkend gebruik van bestaande panden gaven geen aanleiding tot toepassing van afwijkende bestemmingen of tot invoering van speciale toelatingsregels, met uitzondering van een vrij groot winkelpand met bovenwoning. Het karakter van de woonbebouwing kan daardoor beter bewaard blijven.

Teneinde in te kunnen spelen op de woonwensen is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het mogelijk is bij de woningen de bouwdiepte te vergroten tot 12.00 m. Deze uitbreiding is slechts mogelijk in één bouwlaag en door de uitbreiding mag de situering van de reeds bestaande bijgebouwen niet in strijd zijn met de hieromtrent opgenomen regels in de voorschriften.

Achter de woonbebouwing zijn plaatselijk diepe tot zeer diepe achtererven aanwezig, waarop in enkele gevallen bedrijven zijn gevestigd. Aangezien door de daarvoor liggende open bebouwing een goede ontsluiting mogelijk is, is in het plan de bestemming woondoeleinden bedrijven toegestaan opgenomen en zijn in de voorschriften regels opgenomen voor de bebouwing ten dienste van eventuele bedrijven. Het bebouwingspercentage mag maximaal 80% bedragen. Door uitsluiting van de categorieën 3, 4 en 5 van de Staat van Inrichtingen (zie de lijst behorende bij de planvoorschriften) is een regeling opgenomen waarbij voor het woonklimaat hinderlijke en ongewenste bedrijven niet zijn toegestaan. Gelet op de aard van de bestaande bedrijven langs de Oostdorperweg is het gewenst in incidentele gevallen en onder bepaalde voorwaarden ook bedrijven uit categorie 3 van de Staat van Inrichtingen toe te laten. Hiertoe is een vrijstelling van burgemeester en wethouders opgenomen. Geluidproducerende bedrijven, als bedoeld in de zgn. lijst met categorie A inrichtingen op grond van art.16 Wet geluidhinder zijn, gezien de ligging nabij een bestaande woonwijk uitgesloten. Detailhandel is in deze bestemming niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld (tot 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m²).

Het terreingedeelte direct grenzend aan de achtererven van de Oostdorperweg, vanaf de hoek van de weg Hoge Klei tot de Kokshornlaan is bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

Naast bedrijven, opgesomd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen zijn hier - na vrijstelling door burgemeester en wethouders - eventueel ook bedrijven uit categorie 3 toelaatbaar. Geluidproducerende bedrijven zijn niet toegestaan. Het bebouwingspercentage op deze gronden mag 100% bedragen. Ieder bedrijf dient echter op eigen terrein in parkeerruimte te voorzien. Eén dienstwoning per bedrijf is toegestaan. Overigens is detailhandel gelijk geregeld als hierboven is aangegeven. De ontsluiting van het bedrijfsterrein loopt via de weg Hoge Klei naar de "verlengde" van Cranenburchlaan. Op de plankaart is van de nieuw aan te leggen weg een dwarsprofiel opgenomen.

De bestaande volkstuinten op de Hoge Klei bij de toegang vanaf de van Cranenburchlaan zijn als zodanig bestemd. De bouw van een kasje e/o schuurtje is in principe mogelijk. In aansluiting aan de aangrenzende agrarische buurpercelen kunnen burgemeester en wethouders de bestemming volkstuinten wijzigen in agrarische doeleinden (art. 11 W.R.O.).

Voor het verkeer in en langs het plangebied zijn twee bestemmingen voorgesteld, één voor alle verkeerssoorten en één voor een beperkte categorie verkeersdeelnemers. Om met deze laatste te beginnen: langs de Kokshornlaan is ter verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse ruimte bestemd voor een fiets- en voetpad alsmede een ruiterspad. Ter hoogte van het verlengde van de weg Hoge Klei zal een verbinding met die weg gemaakt kunnen worden ten behoeve van voetgangers en fietsers.

De overige wegen in en aan de rand van het plangebied zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Van deze wegen heeft de Oostdorperweg de grootste verkeersfunctie, n.l. invalsweg van de bebouwde kom. De Zonneveldweg heeft in het plan wat meer ruimte gekregen ten behoeve van een verbetering van de parkeersituatie aldaar.

Vanaf beide hiervoor genoemde straten is de weg Hoge Klei bereikbaar, maar het aanwezige profiel verdraagt geen zwaar verkeer. Overigens blijkt uit het dwarsprofiel ook, dat niet getracht is de weg geschikt te maken voor doorgaand verkeer, maar dat integendeel de functie van een weg voor bestemmingsverkeer gehandhaafd wordt.

Aan de nieuwe toegang naar de weg Hoge Klei begint de bestemming bedrijven. Een klein gedeelte daarvan aan het begin van de geplande ontsluitingsweg is geen gemeentegrond.

Gelet op de situering van dit perceel en ook om de mogelijkheden voor dat terrein enigszins te verruimen is op die plek - na wijziging van burgemeester en wethouders ex art. 11 W.R.O. - het vestigen van een semi-agrarisch bedrijf toegestaan.

Tot slot zij vermeld, dat in de voorschriften de mogelijkheid van het oprichten van windturbines is opgenomen in o.a. de bestemming agrarische en semi-agrarische en bedrijfsdoeleinden. De maximale hoogtemaat is bepaald op 15.00 m.

Na vrijstelling van burgemeester en wethouders kan deze maat vergroot worden tot 25.00 m.

Deze bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart opgenomen bouwstroken. Gezien de kleinschaligheid van de bedrijven in dit gebied en de in acht te nemen hoogtebeperkingen ten gevolge van de invliegfunnel van vliegveld Valkenburg kan met de opgenomen hoogtematen worden volstaan.

VI. Economische uitvoerbaarheid.

Overeenkomstig het bepaalde in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (art. 7, lid 3) is nagegaan of het plan (economisch) uitvoerbaar is.

Het bestemmingsplan Hoge Klei omvat een plangebied waarin de bestemmingen merendeels reeds zijn gerealiseerd. Slechts een relatief klein aantal bestemmingen kan nog ten uitvoer moeten worden gebracht.

De nog te realiseren bestemmingen betreffen enige percelen grond voor woningbouw, een bedrijfsterrein en een verkeersontsluiting. Voor zover het gronden betreft in particuliere handen, moet worden aangenomen dat de woningbouw in de vrije sector gerealiseerd zal worden.

De door de gemeente te maken kosten blijven beperkt tot die ter realisering van een bedrijfsterrein en een verkeersontsluiting.

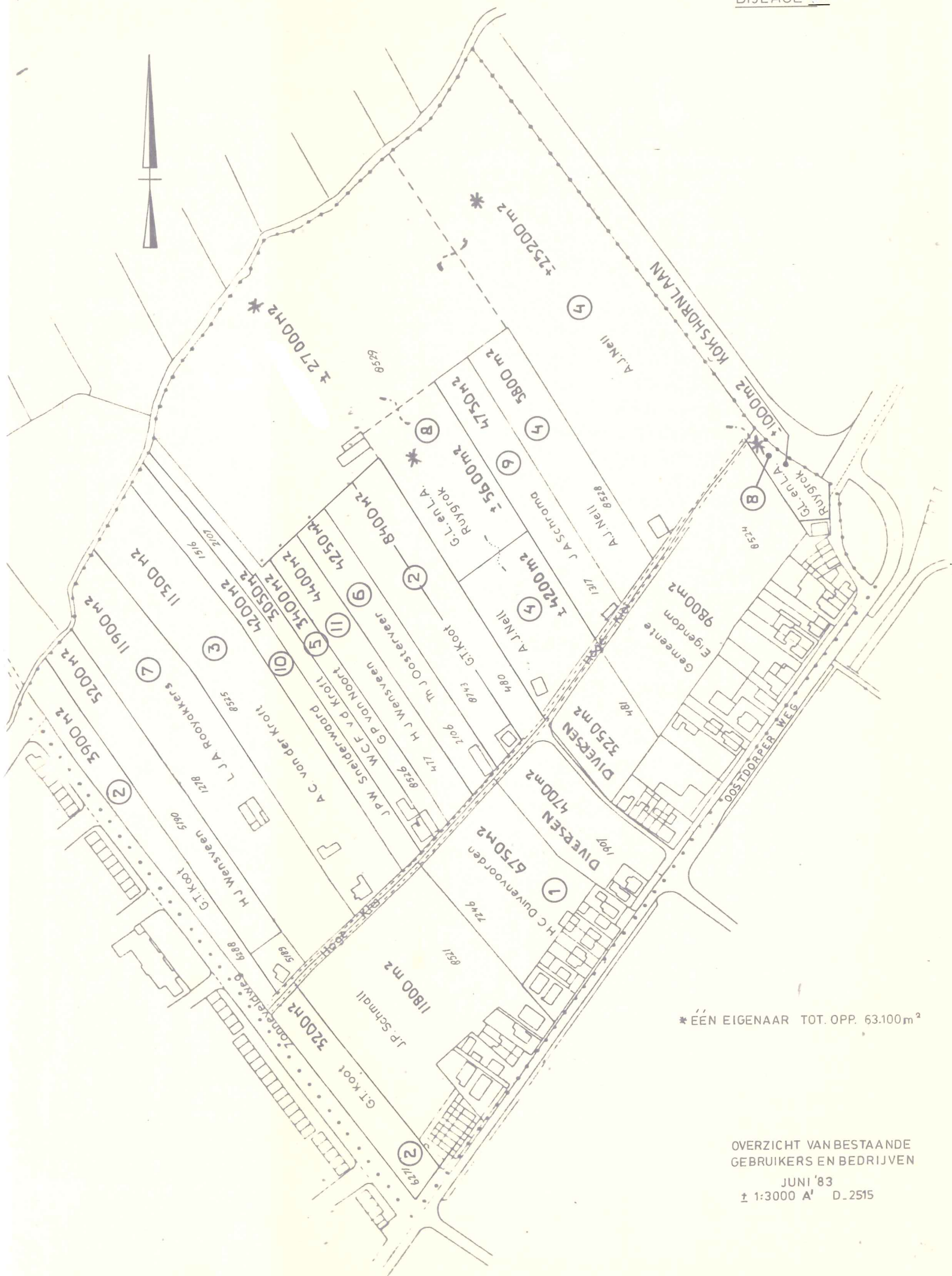
Uit de gemaakte exploitatie-opzet blijkt dat de kosten voor het bouwrijpmaken van het gemeentelijk bedrijfsterrein kostendekkend zijn. De prijs van de te verkopen kavels zal gebaseerd zijn op de kosten van verwerving en in exploitatie brengen.

Er zijn nog geen kosten gecijferd voor het geprojecteerde fietspad en ruiterspad langs de Kokshornlaan, dit in verband met een mogelijk aandeel in de kosten voor de aanleg hiervan door de hogere overheid.

Gelet op het vorenstaande mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht.

VII. Overleg ex art. 8 B.R.O.

Zie de bijlage.



* EEN EIGENAAR TOT. OPP. 63.100 m²

OVERZICHT VAN BESTAANDE
GEBRUIKERS EN BEDRIJVEN

JUNI '83
± 1:3000 A' D.2515

Lijst van bestaande agrarische bedrijven

	± Oppervlakte	Kad.no.
1. H.C. Duivenvoorden, Oostdorperweg 129	6.750 m ²	B 7246
2. G.T. Koot, Hoge Klei 8	15.500 m ²	B 8743-B480-B6288* B6271*
3. A.C. v.d. Kroft, Hoge Klei 3	11.300 m ²	B 8525
4. A.J.Nell, Oostdorperweg 149	35.200 m ²	B 8528-B8529 (ged.)*
5. G.P. van Noort, Hoge Klei 6	3.400 m ²	B 8526
6. Th.J. Oosterveer, Hoge Klei 7	4.250 m ²	B 2106
7. L.J.A. Rooyakkers, Middelweg 46	11.900 m ²	B 1278
8. G.L. Ruygrok, Oostdorperweg 195 L.A. Ruygrok, Kuyperweg 13	6.600 m ²	B 8529 (ged.) *
9. J.A. Schrama, Vinkelaan 20	4.750 m ²	B 1317
10. J.P.W. Snelderwaard, Bothaplein 29	4.200 m ²	B 1516*
11. H.J. Wensveen, v.2.v.Nijvelststraat 303	9.600 m ²	B 5190-B477*

* Eigendom van derden

B E S T E M M I N G S P L A N H O G E K L E I .

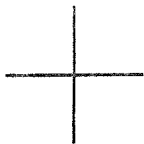
Bijlage bij hoofdstuk VII
van de plantoelichting

Resultaten van het overleg
ex art. 8 B.R.O. met commentaar
van burgemeester en wethouders.

juni 1984.

Reacties op het ontwerp-bestemmingsplan Hoge Klei.

1. N.V. Nederlandse Gasunie.
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.
3. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu-beheer, Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland.
4. Provinciale Waterstaat Zuid-Holland.
5. Inspectie Natuurbehoud en Openluchtrecreatie van het Ministerie van Landbouw en Visserij.
6. Landbouwschap, gewestelijke raad voor Zuid-Holland.
7. Ministerie van Defensie,
Dienst gebouwen Werken en Terreinen.
8. Ministerie van Landbouw en Visserij,
Directie Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg.
9. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland.



Gemeente Wassenaar

INGEKOMEN

28 OKT. 1983

Nr.

Klasse nr. -1377-81122

Index nr. 8815

SAC.

AZ X 2/10

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

SAC.

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

(Laan Corpus den Hoorn 102)

Telefoon 050-219111

Bij doorkiezen 050-21.....

Telex 53448

Telegramadres Gasunie

Het College van Burgemeester en

Wethouders van de gemeente Wassenaar

Postbus 499

2240 AL WASSENAAR

Uw kenmerk

H/LJ

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan

"Hoge Klei"

Ons kenmerk

TN/ET 83.1043

Datum

28 OKT. 1983

2426

Geacht College,

In antwoord op Uw brief van 6 oktober 1983, waarmee U ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van artikel 8 B.R.O. deed toekomen, delen wij Uw College mede dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Inmiddels verblijven wij,

hoogachtend,

H. Schuiten

27 OKT. 1983

TKW afschrift gemaakt
kopie bestand voor:
X T.D. 0 GGGD 0 BBL 0 P & O
0 Pol. 0 AZ 0 FB/compt. 0 IZ
0 Huisv. 0 Voorl.
0 Brw 0 GSD 0 O & W 0 Weth.

Voor kennisgeving aangenomen.



Gemeente Wassenaar
INGEKOMEN

- 7 NOV. 1983

Nr.

Hoogheemraadschap van Rijnland

kantoor:
Breesstraat 59
correspondentie:
postbus 156
2300 AD Leiden
tel. 071 - 211 711

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Wassenaar,
Postbus 499,
2240 AL WASSENAAR.

uw kenmerk: H/LJ

uw brief van: 6 oktober 1983

onderwerp: Vooroverleg ex art. 8
B.R.O. inzake ontwerp-
bestemmingsplan "Hoge
Klei".

Leiden, 1 november 1983 04.NOV.1983

kenmerk: 9172

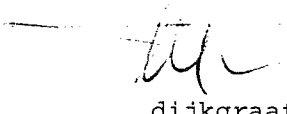
bijlagen:

Klass. nr. - 177781122		
Index nr. 8973		
B.I.		
AZ	X 7/11	
B.B.L.		
F.B.		
O&W		
P&O		
I.Z.		
Huisv.		
Voort.		
Omgev.h.k.n.	DTD	
Paraat voor archief		

In antwoord op bovenvermelde brief delen wij u mede dat het daarbij toe-
gezonden ontwerp-bestemmingsplan "Hoge Klei" ons geen aanleiding geeft
tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,

- 8 NOV. 1983

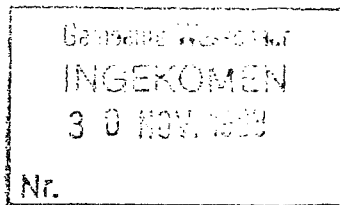
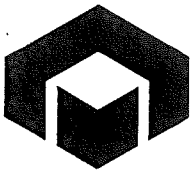

dijkgraaf,

JKW afschrift gemaakt
- kopie bestemd voor:
T.D. 0 GGGD 0 BBL 0 P & O
0 Pol. 0 AZ 0 FB/compt. 0 IZ
0 Huisv. 0 Voort.
0 Brw 0 GSD 0 O & W 0 Weth.

secretaris-rentmeester.

Voor kennisgeving aangeboden.

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. De begripsbepalingen in artikel 1 leden p en x zijn dienovereenkomstig aangepast.
3. Via vrijstelling van burgemeester en wethouders kan een bedrijf uit categorie 3 van de Staat van Inrichtingen, dat geacht wordt naar aard en invloed te behoren tot categorie 2, worden toegestaan. De vrijstelling is dus gekoppeld aan toetsingscriteria en bovendien aan een bezwarenprocedure. Een afgewogen oordeel door burgemeester en wethouders, gehoord de desbetreffende raadscommissie, is derhalve mogelijk.
Verplicht inschakelen van de Inspectie is dan niet nodig. Het gaat hier om kleinschalige, meestal plaatselijke bedrijven, die in en bij een woongebied aanvaardbaar gesitueerd kunnen worden.
Een verplichting om bij elke vrijstelling de Inspectie te horen leidt tot een duplicering van het beleid en een verlenging van procedures, hetgeen niet noodzakelijk en inefficiënt is.
Zonodig kunnen burgemeester en wethouders - ook zonder verplichting - advies vragen.
4. Het plan is op dit punt aangepast.



**Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening** EN
MILIEUBEHEER

Rijksplanologische Dienst

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening
in Zuid-Holland en Zeeland
3014 DA Rotterdam
Weena 726
telefoon 010-142088/142241

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Wassenaar
Postbus 499
2240 AL Wassenaar

Klass. nr.	-1777811.22
Index nr.	0277
B.S.	
AZ	X 30/11
B.L.	
P.S.	
O.S.	
S.S.	
A.Z.	
H.K.W.	
Voorl.	
DTD	

Uw kenmerk
H/LJ

Uw brief van
6 oktober 1983

Kenmerk
416/83/2

Datum
10 november 1983

Onderwerp
Overleg ex artikel 8 BRO ontwerp-
bestemmingsplan Hoge Klei.

Geacht College,

Onder dankzegging voor de toezending van bovenvermeld ontwerp-be-
stemmingsplan deel ik U het volgende mee.

- 1 Met de uitgangspunten en doelstellingen, die aan het plan ten grond-
slag liggen kan ik instemmen.
- 2 Met betrekking tot de voorschriften merk ik het volgende op.
Het woord "kennelijk" in artikel 1 lid p biedt ruimte voor interpre-
tatie en hoort derhalve niet thuis in begripsbepalingen.
Voor de categorie A inrichtingen als omschreven in artikel 1 lid x
ware als uitgangspunt te nemen het tijdstip van het in ontwerp ter
visie leggen van het plan. Burgers dienen immers op dat moment te
beoordelen of het plan ruimte biedt voor deze inrichtingen.
- 3 De artikelen 7 lid 5 en 8 lid 5 geven Burgemeester en Wethouders de
mogelijkheid vrijstelling te verlenen voor de vestiging van een be-
drijf, dat is opgenomen in de categorie 3 van de bij de voorschrif-
ten behorende Staat van Inrichtingen.
Ik geef U in overweging om bij de beoordeling van een aanvraag om
vrijstelling het advies van een deskundige op dit gebied in te win-
nen. Ik adviseer U in dit verband aan deze bepalingen toe te voegen
"....de inspecteur van de milieuhygiëne gehoord".
- 4 Het gestelde in artikel 8 lid 5 bevat een onjuiste verwijzing. Overi-
gens lijkt hier het vierde lid te zijn vervallen. Het vijfde lid ware
op te schuiven.

-2 DEC. 1983

afschrift gemaakt
voor:

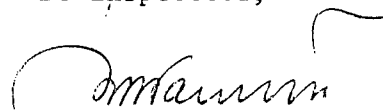
~~XT.O.~~ 0 0000 0 BBL 0 P & O
0 Pol. 0 AZ 0 F3/compt. 0 IZ
0 Houtv. 0 Voorl.
0 Brw 0 GSC 0 O & W 0 Weth.

-2-

Bijlagen:

Voor het overige geeft het bestemmingsplan mij geen aanleiding tot commentaar.

Hoogachtend,
De Inspecteur,



Drs. G.C.A. Wamelink.

Afschrift aan:
Secr. PPC ZH
Insp. Vomil
Cons. HAD
HID Lagrobo



PROVINCIALE WATERSTAAT ZUID-HOLLAND

PROVINCIEHUIS KONINGSKADE 2 2596 AA S-GRAVENHAGE
TEL. (070) 264111 TELEX 31088 oekzh nl

Aan burgemeester en wethouders van
Wassenaar
Raadhuislaan 22
2242 CP Wassenaar

Gemeente Wassenaar
INGEKOMEN
15 DEC. 1983

No. 69147/D

Nr.

Bericht op: uw brief van 27-9-1983

Datum: 8 december 1983

terug
Bijlagen:
nieuwe

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan
Hoge Klei

Het mij voor overleg ex art. 8 B.R.O. toegezonden plan geeft uit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen aanleiding tot opmerkingen.

Met betrekking tot milieu-aspecten geef ik u gaarne in overweging nog een paragraaf te wijden aan de opvang, het transport en de verwerking van afvalwater.

De directeur-hoofdingenieur,


ir. G. Tjalma

21 DEC. 1983

DKW afschrift gemaakt voor:
~~kopie~~ ~~bestand~~
XJ.D. 0 GGSD 0 BBL 0 P & O
0 Pol. 0 AZ 0 FC/compt. 0 IZ
0 Adv. 0 Vcorl.
0 Brw 0 GGD 0 C & W 0 Weth.

1777-011.22
2541
X 15/12
270

In de bestaande situatie ligt in de weg Hoge Klei geen riolering. De woningen daarlangs beschikken over septic-tanks. Deze lozen niet op oppervlaktewater. In de Oostdorperweg ligt wel riolering, waarop de daarlangs gelegen bebouwing is aangesloten.

In de exploitatie-opzet is rekening gehouden met verbetering en aanleg van riolering in de Hoge Klei.

Van gemeentewege zal het geplande bedrijfsterrein met de daarbij behorende ontsluiting worden ontwikkeld. Bij die ontwikkeling is inbegrepen de aanleg van riolering en andere nutsvoorzieningen.

In de toelichting zal hieraan aandacht worden besteed.

INSPECTIE NATUURBEHOUD EN OPENLUCHTRECREATIE

Sir Winston Churchill 366-368
2285 SJ Rijswijk

16 DEC. 1983

Nr.

Aan Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Wassenaar
Raadhuislaan 22
2240 AL WASSENAAR

Klass. nr. - 1.	777.811.22
Index nr.	9557
B.I.S.	
W.B. West	
Church of Christ	366-368
Switz	X 1052
B.B.L	
F.B.	
O&W	
P&O	7
deels van de	
Huisv.	
Voorl.	
Om adv. i. t. k. n.	DTD
Paraaf voor archief	

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

Datum

NBOR/ZW/ZH/83/392

15 december 1983

Onderwerp Bestemmingsplan Hoge Klei,
 gemeente Wassenaar / overleg
 ex art 8 BRO.

Bijlage(n)

Het bestemmingsplan Hoge Klei, dat ik heb ontvangen in het kader van het overleg ex artikel 8 BRO, geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en / of aanmerkingen.

Met dank voor het toezenden van het plan, teken ik,

Inspecteur Natuurbehoud en Openlucht-
recreatie Zuid-West

21 DEC 1983

mr. A.P. de Weerd

afschrift gemaakt

voor:

~~Ismaie~~ ~~Castened.~~

T.D. 0 GGGG 0 EBL 0 P & 0

0 Pol. 0 AZ 0 FB/compt. 0 IZ

0 Huiss. 0 Voorl.

0 Brw 0 GSD 003W 0 Weth.

Correspondentie uitsluitend richten aan het postadres, met vermelding van de datum en het kenmerk van deze brief.

Bezoekadressen:

Inspecteur en Consulente
Openluchtrecreatie
Sir Winston Churchilllaan 366-368
Rijswijk
Telefoon: 070-948940/948941

**Consulent Natuur- en
Landschapsbescherming
voor Zuid-Holland
Van Speijkstraat 13
Den Haag
Telefoon: 070-924481**

**Consulent Natuur- en
Landschapsbescherming
voor Zeeland**
Westsingel 53
Goes
Telefoon: 01100-16440

Voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Wassenaar
INGEKOMEN
- 4 JAN. 1984
Nr.

datum 30 december 1983
nummer 83/470/MvB/EvdB

uw schrijven
onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan
"Hoge Klei"

Kollege van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Wassenaar
Postbus 499
2240 AL WASSENAAR

- 9 JAN. 1984

afschrift gemaakt
kopie bestemd voor:

0 T.D. 0 GGCD 0 EBL 0 P & O
0 Pol. 0 AZ 0 FB/compt. 0 IZ
0 Huisv. 0 Voorl.
0 Brw 0 GSD 0 O & W 0 Weth.

Geacht kollege,

Onlangs ontvingen wij het bovengenoemde plan in vooroverleg. Het geeft ons aanleiding tot het volgende kommentaar, dat mede na overleg met de betrokken tuinders tot stand is gekomen.

1. Algemeen

Wij waarderen het dat u na uw besluitneming betreffende bouwlokatie in uw gemeente de planologische invulling van de Agrarische Bestemming van de Hoge Klei binnen redelijke termijnen gestalte wilt geven. In hoofdlijnen kunnen wij ons vinden in de uitgangspunten en doelstellingen van het plan. Enerzijds kiest u terecht voor het handhaven van een agrarische bestemming voor het tuinbouwgebied, anderzijds schept u mogelijkheden voor een gekontroleerde ontwikkeling naar semi-agrarische bedrijven. In dat verband plaatsen wij een kanttekening bij de mogelijkheden van de bedrijven kleiner dan 0,5 ha. Een verruiming van de voorschriften is voor bepaalde onderdelen van het plan voor deze categorie gewenst.

2. Ten aanzien van de kaart

Wij kunnen de planologische indeling die u op de kaart heeft uitgewerkt in hoofdlijnen aksepteren. Alleen met de afplatting van de bouwstrook richting Kokshornlaan zijn wij het niet eens. Deze lijn dient vanaf de Zonneveldlaan tot aan de Kokshornlaan evenwijdig te lopen met de Hoge Klei. Naar onze mening is het voorschriftenregiem ten aanzien van de bebouwing reeds zodanig beperkend (30% kassen en 10% gebouwen) dat deze extra beperking als overbodig voorkomt. Bovendien is een schuin lopende grens uit bedrijfstechnisch oogpunt verwerpelijk.

3. Ten aanzien van de wegen

Voor de afwikkeling van het verkeer naar het bedrijventerrein kiest u voor een "verlengde" Cranenburchlaan. Wij zouden er de voorkeur aan geven het verkeer rechtstreeks af te wikkelen via de Kokshornlaan. Dit zou een ontlasting betekenen van de verkeersdruk op de Hoge Klei en Oostdorperlaan. Hoewel dit buiten het bestek van het bestemmingsplan valt is

Klass. nr.	-1.777.811.22		
Index nr.	0041		
B.S.			
A.Z.	X	4/1	
B.R.L.			
F.B.			
O&W			
P&O			
I.Z.			
Huisv.			
Voorl.			
Overname	DTD		
Paraf voor archief			

1. In het plangebied bevindt zich van oudsher een aantal kleine tot zeer kleine agrarische bedrijven. Het is twijfelachtig of deze als volwaardig agrarisch bedrijf zijn te beschouwen. Uit planologisch en uit bedrijfseconomisch oogpunt bezien is het gewenst naar een vergroten van de bedrijfsomvang te streven. Voorkomen moet worden dat de bouwstrook langs de Hoge Klei dichtslibt met kleine, bouwvallige schuren en kassen. Een verruiming van de bouwmogelijkheden m.n. voor de bedrijven kleiner dan 0,5 ha werkt dat juist in de hand. De bouwvoorschriften blijven dan ook - op een onderdeel na - ongewijzigd. Zie verder hieronder.
2. Ook van de zijde van de P.P.C. en de Directeur Landelijke Gebieden van het Ministerie van Landbouw is gepleit voor doortrekken van de bouwstrook tot aan de Kokshornlaan, evenwijdig aan de weg Hoge Klei. De plankkaart is dienovereenkomstig aangepast.
3. Het afwikkelen van het verkeer van het bedrijventerrein via de Kokshornlaan wordt afgewezen. Een dergelijke ontsluiting zou vanaf de Katwijkseweg en de Kokshornlaan sluipverkeer aantrekken, dwars door het plangebied heen. De verkeersdruk op de Hoge Klei, waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt, zal niet veel toenemen door aanleg van het (kleine) bedrijventerrein. De verbetering van de Hoge Klei en de aanleg van riolering is in de exploitatie-opzet opgenomen.

de verkeersregeling en het onderhoud van de Hoge Klei een onderwerp dat de aandacht verdient.

4. Ten aanzien van de voorschriften

t.a.v. artikel 1.:

een omschrijving van het begrip volkstuin wordt gemist.

t.a.v. artikel 4.: Agrarische Doeleinden

lid 4.: De dubbeltelbepaling is volgens ons niet juist geformuleerd. met name: "heeft gehad" schept onduidelijkheid.

lid 6.d.: Wij verzoeken bij dit voorschrift (3 m afstand tot terreinafscheiding) een vrijstellingsbevoegdheid voor B & W op te nemen om bij overeenstemming tussen burens de afstand van 3 m tot 0 m terug te kunnen brengen. Met name voor de kleine bedrijven kan dit belangrijk zijn. Bovendien kan in bepaalde gevallen volstaan worden met een enkelvoudige scheidingswand.

Lid 11.: De bevoegdheid voor B & W nadere eisen te kunnen stellen achten wij hier niet op zijn plaats. Ook is niet duidelijk hoe dit artikel uitgelegd gaat worden (onzekerheid). Ook spreekt ons in dit opzicht de openheidsgedachte niet aan. Deze openheid is er vanaf de Hoge Klei, als er geen bebouwing staat. Als er bebouwing kan komen, dan zal dit ten koste gaan van de openheid van af de Hoge Klei. De agrariërs zijn echter wel gehouden de openheid vanaf de achterste bebouwingslijn te garanderen. De nadere eis achten wij een dubbele beperking en dus niet aanvaardbaar. Overigens geldt voor gebouwen nog de regel van artikel 17, lid 1a. (De redactie van dit artikel klopt naar onze mening niet).

t.a.v. artikel 5.: Semi-agrarische doeleinden

lid 6.c.: Ook hier verzoeken wij hetzelfde als bij artikel 4, lid 6.d.

t.a.v. artikel 8: Bedrijven

Voor de bebouwing van dit bedrijventerrein willen wij er op wijzen dat er tijdig maatregelen getroffen worden teneinde nadelige gevolgen voor de waterhuishouding van bollengronden van de omgeving te voorkomen.

Gelet op de beperkte ontsluiting verzoeken wij het toelatingsbeleid voor bedrijven daarop af te stemmen. Een benzinepompstation op dit terrein lijkt ons daarom niet juist. (Bij ontsluiting via de Kokshornlaan speelt dit minder).

t.a.v. artikel 16. Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WOR

lid 1.c.: De bepaling van 30% (kassen) en 10% (gebouwen) kan met name voor kleinere bedrijven uiterst beperkend zijn, terwijl zij wellicht de grootste behoefte hebben aan intensivering. Wij bepleiten daarom de bebouwingsmogelijkheid binnen het Ab-gebied niet nader te beperken.

4. artikel 1.

De term "volkstuin" is in het spraakgebruik een onmiskenbaar begrip en behoeft geen nadere definiëring.

artikel 4.

lid 4: de "dubbeltelbepaling" is aangepast.

lid 6d: er is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de afstand aan één zijde tot 0 m te verkleinen. Met het belang van de burens is rekening gehouden door in de voorschriften een bezwarenprocedure op te nemen.

lid 11: de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders nadere eisen te kunnen stellen blijft gehandhaafd.
Aan het plan ligt een zgn. zoneringsgedachte ten grondslag. Dit houdt in dat vanaf de Oostdorperweg de intensiteit van de bebouwing afneemt totdat vanaf het midden van de Hoge Klei het gebied open is. Het stellen van nadere eisen aan de plaatsing van de gebouwen geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid die doelstelling ook inhoud te geven binnen de bouwstrook.
Overigens zal het uit bedrijfseconomische redenen ook meestel gewenst zijn de bebouwing bijeen en bij de weg te bouwen.

artikel 5.

lid 6c: akkoord; zie hierboven bij artikel 4 lid 6d.

artikel 8.

Bij realiseren van het bedrijventerrein wordt tegelijkertijd de ontsluitingsweg met de daarin gelegen nutsvoorzieningen aangelegd. De nieuwe bedrijven worden dan op de riolering aangesloten. Op het bedrijfsterrein zullen met name plaatselijke, kleinschalige bedrijven komen. Indien het Hinderwetplichtige bedrijven zijn, kunnen bij de vergunningverlening voorwaarden worden gesteld om de hinder op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Het is daarom niet zinvol en nodig reeds op voorhand een benzinepompstation uit te sluiten.

artikel 16.

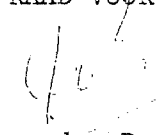
lid 1c: Zoals hierboven al gezegd, dient te worden voorkomen dat de Hoge Klei dichtslibt met vele en kleine bouwsels.
Dit zou in strijd zijn met het standpunt de bestaande zonering van de bebouwing te handhaven en zeker te stellen. De gekozen bebouwingspercentages geven de mogelijkheid tot een gematigde ontwikkeling tot intensivering.
Op verzoek van de PPC zijn toetsingscriteria, vergelijkbaar met die in artikel 4 opgenomen. Een adviesaanvraag aan de agrarische adviescommissie is eveneens vastgelegd.

lid 1.f.: zie artikel 4, lid 11.

lid 3. De mogelijke ontwikkeling naar volkstuinen (= recreatie) dient te worden uitgesloten. Met deze mogelijkheid wordt de deur naar een niet agrarische bestemming op een kier gezet. Deze vorm van recreatie kan storend werken op het overige agrarische gebied. Ook trekt hij verkeer aan, hetgeen niet gewenst is.

Wij hopen dat u met onze opmerkingen rekening wilt houden.

Hoogachtend,
L A N D B O U W S C H A P
GEWESTELIJKE RAAD VOOR ZUID-HOLLAND


D. van den Bosch
sekretaris

lid 1f: zie artikel 4, lid 11.

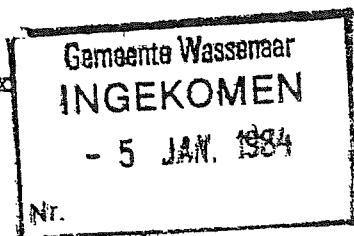
lid 3: In eerste instantie is gekozen voor een agrarische bestemming. Op die grond echter is een zekere aanzet van volkstuinen reeds aanwezig. Aangezien die grond zeer nabij de woonbebouwing van de Oostdorperweg ligt, kan een gecontroleerde ontwikkeling naar volkstuinen heel wel acceptabel zijn. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid in te spelen op die behoefte, en te voorkomen dat elders op de Hoge Klei een ongewenste ontwikkeling tot volkstuinen ontstaat.

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Zuid-Holland
Postbus 11117
2301 EC LEIDEN

~~XXXXXX~~
~~XXXXXX~~

Telefoon 071-~~XXXXXX~~
146641



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Wassenaar
Postbus 499
2240 AL WASSENAAR

Klass.nr. -1-777811.22				
Index nr. 0061				
B. v. o. n. t. v. e. i. z.	B./S.			
	A.Z.	X		
	B.Z.			
	F.B.			
	P&O			
	I.Z.			
	Huisv.			
Voort.				
Om adv./T.K.N.				
Paraaf voor archief				

Uw brief

Uw kenmerk

Ons nummer

Datum

Onderwerp overleg ex art 8 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
"Hoge Klei".

RC/5403

28 DEC. 1983

1. In antwoord op uw brief d.d. 6 oktober 1983, kenmerk H/LJ, betreffende overleg ex art 8 BRO inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Hoge Klei" deel ik u het volgende mede.
2. De bij voornoemd ontwerp-bestemmingsplan betrokken gronden zijn gelegen in de "invliegfunnel", het z.g. "helling 1:7-gebied" en het z.g. "horizontaal vlak 45 m" van het Marine Vliegkamp Valkenburg, hetgeen betekent dat voor deze gronden beperkingen bestaan met betrekking tot maximum toelaatbare bouwhoogten.
3. Op de plankaart zijn de begrenzingen van de invliegfunnel c.a. niet juist aangegeven.
Bij de brief van de Eerst aanwezende Ingenieur der Genie te 's-Gravenhage d.d. 5 maart 1982, nr. 1699/81 betreffende het, met ingang van 5 februari 1982 ter visie gelegde, ontwerp-bestemmingsplan "Hoge Klei" is een kaart gevoegd, waarop de juiste ligging van de invliegtunnel c.a. met een rode kleur is aangegeven.
Kortsheidshalve doe ik te uwer informatie een afdruk van vorenbedoelde kaart toekomen.
De juiste begrenzing van de invliegfunnel ca, alsmede een aantal ter plaatse geldende maximaal toelaatbare bouwhoogten in m +NAP zijn daarop met een donkere kleur aangegeven.
De maximaal toelaatbare bouwhoogte voor elk tussengelegen punt kan worden berekend door lineaire interpolatie.
4. Het plaatsen van lichtmasten binnen de invliegtunnel kan tot gevaarlijke situaties leiden.
In voorkomend geval is het mogelijk dat afscherming van lichtuitstraling naar boven en/of obstakelverlichting moet worden aangebracht.

- 5. -

Bijlagen

Bezoekadres

Doorkiesnummer

1

Rembrandtstraat 27

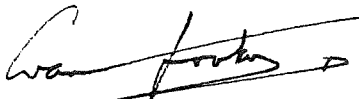
3. de kaart is aangepast.

4. voor kennisgeving aangenomen.

5. Gelet op het vorenstaande verzoek ik u in het ontwerp-bestemmingsplan "Hoge Klei" op de plankaart: de begrenzing van de invliegfunnel c.a. in te tekenen zoals deze met een donkere kleur is aangegeven op bijgaande kaartafdruk.

BOU/JB

De Eerstaanwezend-Ingenieur-Directeur,
voor deze,
het wnd. Hoofd afd. Ruimtelijke Ordening,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'van Kooten', with a horizontal line drawn through it.

C. VAN KOOTEN

5. akkoord

Ministerie van Landbouw en Visserij

Directeur Landelijke Gebieden
en Kwaliteitszorg
in de provincie Zuid-Holland

Postbus 29819
2502 LV 's-GRAVENHAGE

Telefoon (070) 924481 Telex 33031
Adres: van Speykstraat 13
's-Gravenhage

(Bereikbaar vanaf Centraal Station met tramlijn 3)

Klass.nr.	-1777-61122
Index nr.	0124
BOL. v. ONIV. VIT.	
A.Z.	X 12/1
A.Z.	
B.	
GW	
PRO	
Voort.	
Op adv./T.K.N.	DTD
Paraaf voor archief	

AAN: Het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Wassenaar
Postbus 499
2240 AL WASSENAAR

18 JAN. 1984 afschrift gemaakt
T.D. 0 GGD 0 BBL 0 P & D
0 Pol. 0 AZ 0 FB/compt. 0 IZ
0 Huisv. 0 Voorl.
0 Brw 0 GGD 0 O & W 0 Weth.

Uw brief van 6 oktober 1983

Uw kenmerk H/LJ

Onderwerp Overleg ex. art. 8 BRO Bestemmings-
plan Hoge Klei

Datum 11 JAN. 1984

Ons kenmerk 08034

Toestelnr. 216 WT/HB

Bijlage(n)

Onder dankzegging mocht ik van u het ontwerp-bestemmingsplan Hoge Klei ontvangen.

Reeds bij brief d.d. 4 december 1981 kenmerk 07884 heb ik gereageerd op een ontwerp-bestemmingsplan Hoge Klei waarbij de opmerkingen groten-deels betrekking hadden op de agrarische voorschriften. Blijkens uw toelichting is dat plan destijds vanwege een gewijzigde planologische visie van de raad niet verder in procedure genomen (ten gunste van het agrarisch gebruik der gronden).

Met betrekking tot het nu voorliggende plan kan ik constateren dat een groot deel van de destijds gemaakte opmerkingen in de (agrarische) voorschriften zijn verwerkt. Toch meen ik nog uw aandacht te moeten vragen voor de volgende opmerkingen.

Voor het gebied ten noorden van de weg Hoge Klei worden de agrarische bouw mogelijkheden begrensd door een op de plankaart aangegeven bouwstrook. Uit de voorschriften blijkt dat kassen tevens tot agrarische bedrijfsgebouwen gerekend worden hetgeen betekent dat de bouw van kassen enkel binnen de bouwstrook zijn toegestaan.

Op pag. 12 van de toelichting geeft u weer dat het wellicht noodzakelijk is dat in de toekomst het agrarisch grondgebruik geïntensiveerd wordt; e.e.a. kan betekenen dat tevens behoefte bestaat aan de bouw van kassen met een grotere omvang dan nu in principe is toegestaan binnen de bouwstrook.

Ik geef u in overweging een en ander aan te passen; hierbij kan aan de volgende mogelijkheden gedacht worden:

- * Het in de voorschriften tot uiting brengen dat onder agrarische bedrijfsgebouwen geen kassen worden verstaan (hetgeen overigens gebruikelijk is);
- * Het verbreden van de bouwstrook (in het ontwerpplan van 1981 was de bouwstrook ruim tweemaal zo breed aangegeven op de plankaart dan nu het geval is).

De regeling betreffende de breedte van de bouwstrook en de kassenbouwmogelijkheden is tot stand gekomen, nadat met de betrokken agrariërs is overlegd en de wensen zijn geïnventariseerd.

De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en van het agrarische voorontwerp 1978 zijn veel beperkter dan dit ontwerp.

Een vergelijking met het ontwerp-bestemmingsplan uit 1981 gaat niet op, omdat daar slechts de helft van de Hoge Klei bestemd was voor agrarische doeleinden, en de andere helft voor woningbouw. Binnen die bouwstrook golden echter ook beperkingen. In ieder geval was de planologische visie in dat plan essentieel anders.

In de toelichting op dit bestemmingsplan Hoge Klei is ingegaan op de zonering van de bebouwing. Vanaf de Oostdorperweg (dorpsbebouwing) wordt de bebouwing geleidelijk minder intensief totdat vanaf het midden van de Hoge Klei uitsluitend sprake is van open bollengrond.

Die zoneringsgedachte is in de bebouwingsvoorschriften tot uitdrukking gebracht.

Kassenbouw buiten de bouwstrook zou in strijd komen met die uitgangspunten.

Naar aanleiding van de brief van de PPC en het Landbouwschap is wel besloten de bouwstrook door te trekken naar de Kokshornlaan, evenwijdig aan de weg Hoge Klei.

De bouwmogelijkheden in het noordoosten van het plangebied worden daarmee aanzienlijk vergroot.

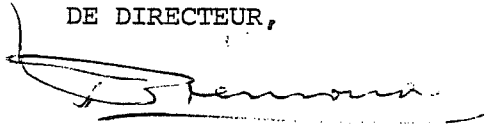
Ruimere kassenbouwmogelijkheden, waaraan - voorzover bekend - geen behoefte bestaat bij de bollenkwekers, worden niet opgenomen.

Binnen de bouwstrook is meer flexibiliteit ingebouwd, door een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om de afstandsmaat tot de erfscheiding aan één zijde te verkleinen tot 0 m.

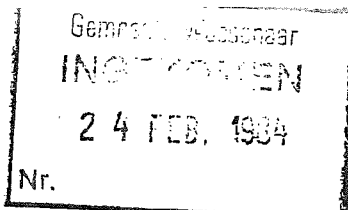
In dit geval landschappelijke aspecten hierbij een overwegende rol spelen kan gedacht worden aan een vrijstellingsmogelijkheid inzake oprichting van kassen buiten de bouwstrook zodat elk geval apart bekeken kan worden.

Een opmerking van gelijke strekking betreft de schuine noordkant van de bouwstrook (aan de zijde van de Kokshoornlaan) welke een doelmatige bedrijfsvoering kan belemmeren.

DE DIRECTEUR,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'T. Biemond', written over a horizontal line.

Ir. T. Biemond.



Klass.nr.	-1777.811.2
Index nr.	0796
B.V.S.	
A.Z.	X 24/2 24/4
B.Z.	
F.B.	
G.S.W.	
F.B.G.	
I.Z.	
Huisv.	
Voorl.	

Om W.T.K.N. OTD / zonden
(dyt.)

Provinciale planologische commissie Zuid-Holland

- ☐ Commissie (boven-) regionale plannen
☒ Commissie gemeentelijke plannen

Burgemeester en wethouders
van de gemeente
WASSENAAR

Koningskade 1
2596 AA 's-Gravenhage
Postbus 90602
2509 LP 's-Gravenhage
Telefoon (070) 116611
Telex 31088 cdkzh nl

Afdeling:
Doorkiesnummer:

Ons kenmerk: 230793/Verm
Uw kenmerk: uw brief van 6 oktober 1983

Onderwerp: Ontwerp-bestedingsplan
Hoge Klei

Bijlagen:

TKN afschrift gemaakt voor: 1 MAART 1984
kopie bestemd voor:
X T.D. 0 GGGD 0 BBL 0 P & O
3 Pol. 0 AZ 0 FB/compt. 0 IZ
0 Huisv. 0 Voorl.
0 Brw 0 GSD 0 O & W 0 Weth.

's-Gravenhage, 22 FEB. 1984

Geacht college,

Onze commissie besprak 12 januari bovengenoemd plan. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. PLANOPZET

Uit uw brief begrijpen wij dat u, ook zonder gebruik te maken van de locatie Hoge Klei, voldoende bouwlocaties beschikbaar heeft om aan de Wassenaarse woningbehoefte tegemoet te kunnen komen. Wij kunnen ons daarom verenigen met de wijziging in de planopzet voor het gebied Hoge Klei.

2. AGRARISCHE BESTEMMINGEN

2.1 In de planopzet is in algemene zin rekening gehouden met landschappelijke aspecten. De begrenzing van de bouwpercelen is aan de hand van richtlijnen bepaald. In de noord-oostelijke hoek van het agrarische gebied leidt de gekozen benadering tot wel erg krappe bouwpercelen. De doelstellingen van het plan bieden naar ons oordeel nu te weinig houvast voor het zo strikt laten prevaleren van de landschappelijke belangen boven het agrarische belang. Wij achten het daarom gewenst dat voor kassenbouw door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid wordt geboden om de bouwpercelen te overschrijden. Om tot een goede weging van agrarische noodzaak en landschappelijke consequenties te komen zal daarbij advisering door de agrarisch adviseur en de landschapsadviseur moeten worden voorgeschreven.

2.2 Wij achten het noodzakelijk dat in de boerderijstrook niet-agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt geweerd. Daartoe dient in ieder geval de inhoud van burgerwoningen beperkt te worden tot maximaal 400 m³.

Bij uw antwoord datum en kenmerk van deze brief vermelden.

Het provinciehuis is met het openbaar vervoer bereikbaar via de tramlijnen 1 en 9 en de buslijnen 18, 65, 88 en 90 en ligt op ruim tien minuten lopen van het station Den Haag Centraal.

1. Voor kennisgeving aangenomen.

2. Agrarische bestemmingen.

- 2.1. Naar aanleiding van deze brief, die van het Landbouwschap en van de Directeur Landelijke Gebieden, is besloten de bouwstrook op de plankkaart door te trekken tot aan de Kokshornlaan evenwijdig aan de weg Hoge Klei. Bij nader inzien wordt gemeend dat in het noord-oostelijk gedeelte het belang van de landschappelijke aspecten niet langer opweegt tegen het agrarische belang van een doelmatige bedrijfsvoering. Buiten de bouwstrook is echter geen bebouwing toegestaan. De openheid daar wordt als bijzonder ervaren en ook uit gesprekken met agrariërs is gebleken dat aan ruimere kassenbouwmogelijkheden nauwelijks behoefte bestaat.
- 2.2. Dit punt wordt onderschreven. De enige burgerwoning aan de weg Hoge Klei is kleiner dan 400 m³. Op de plankkaart is vastgelegd dat die woning tot maximaal die maat mag uitbreiden.

3. WOONWAGENLOCATIE

Wij zijn van oordeel dat zich achter de Oostdorperweg een uitstekende locatie bevindt voor de inrichting van een woonwagencentrum. De locatie voldoet aan de criteria van het provinciale en rijksbeleid. Zolang van gemeentelijke zijde nog geen voldoende uitvoering is gegeven aan de taakstelling in het provinciale woonwagenplan achten wij het ten principale onjuist dat één van de weinige in aanmerking komende locaties een bestemming wordt gegeven die de toekomstige ontwikkeling van een woonwagencentrum blokkeert. Wij kunnen ons dan ook niet verenigen met de nieuwe bestemming bedrijven die op het perceel kadastraal bekend nummer 8524 is gelegd.

4. WINDTURBINES

In het plan is een windturbineregeling opgenomen waarin de toegelaten hoogte van windturbines sterk is beperkt. De effectiviteit van de regeling is daardoor gering. Naar ons oordeel zijn in het onderhavige agrarische gebied windturbines met een hoogte van 15 meter (top rotor) zonder meer aanvaardbaar. Een vrijstellingsbevoegdheid voor hoogten tot 25 meter en een wijzigingsbevoegdheid tot maximaal 40 meter (in beide gevallen met verplicht voorgeschreven advisering door de landschapsadviseur) is daarnaast aanvaardbaar. In zijn brief van 28 december 1983 heeft de Eerstaanwezend ingenieur directeur van Defensie u aangegeven welke hoogtebeperkingen gelden rondom het vliegveld Valkenburg. Als daarmee voor de hoogteregeling van windturbines rekening wordt gehouden zal voor grote delen van de agrarische bouwpercelen een grotere hoogte kunnen worden toegelaten. Wij verzoeken u de regeling aan te passen dan wel in het plan te motiveren wat de redenen zijn geweest en tot een beperkte regeling voor het gehele plangebied te komen.

5. GELUIDHINDER

Op de kaart is onvoldoende vastgelegd dat (agrarische) dienstwoningen slechts buiten de 35 KE-lijn mogen worden gebouwd.

6. RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO

Wij onderschrijven voor zover hiervoor nog niet genoemd de opmerkingen van de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, de Eerstaanwezend ingenieur directeur van Defensie en van de HID-Lagrobo die u reeds in het kader van het overleg ex artikel 8 BRO zijn toegezonden.

7. JURIDISCHE VORMGEVING

De juridische vormgeving van het plan geeft ons voorts nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Plankaart

Het renvooi met betrekking tot artikel 7 van de planvoorschriften klopt niet geheel. De bestemming is immers "woondoeleinden (bedrijven, winkels en/of kantoren toegestaan)".

3. Woonwagenlocatie.

De bestemming bedrijven blijft gehandhaafd. Gedurende de procedures, die van gemeentezijde zijn aangespannen tegen de aanwijzing ex art. 37 lid 2 WRO jo. art. 4b lid 1 Woonwagenwet, is het in strijd met het gemeentelijk standpunt deze locatie te bestemmen tot woonwagencentrum.

4. Windturbines.

De windturbिनeregeling is aangepast.

Een hoogte tot maximaal 15.00 m is thans zonder meer toegestaan. Na vrijstelling kan die maat tot 25.00 m worden verhoogd, met inachtneming van de hoogtebeperkingen in verband met de invliegfunnel van vliegveld Valkenburg.

Een verdere verruiming tot 40.00 m wordt afgewezen. De noodzaak zo'n hoge windturbine te bouwen op de kleinschalige bedrijven op de Hoge Klei lijkt nauwelijks reëel. Mocht dat zich wel voordoen, dan kan de weg van de planherziening bewandeld worden, waarbij met belangen van de agrariër, het landschap en van de fensie, zorgvuldig rekening kan worden gehouden.

5. Geluidhinder.

In verband met het verruimen van de agrarische bouwstrook is een regeling opgenomen waarbij dienstwoningen slechts in overeenstemming met de Luchtvaartwet kunnen worden gebouwd.

6. Voor kennisgeving aangenomen.

7. Plankaart: art. 7.

is aangepast.

Voorschriften

Artikel 4, lid 1

De verwijzing naar artikel 17, lid 1 is niet duidelijk.

Artikel 4, lid 5, sub a

De zinsnede "en binnen een half jaar na oprichting van de nieuwe woningen is afgebroken" kan beter worden vervangen door "en omtrent de spoedige sloop van deze woning zekerheid is gesteld". Hetzelfde geldt ten aanzien van artikel 5, lid 5, sub a.

Artikel 4, lid 9

Het verdient de voorkeur deze regeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO te gieten. Als deze woningen namelijk hun agrarische functie hebben verloren, zijn zij in strijd met de bestemming. Voor een definitieve bestemmingswijziging dient alsdan een definitieve regeling te worden gegeven.

Artikel 5, leden 3 en 6

Het verdient zeer sterk aanbeveling om in lid 3 dezelfde toetsingscriteria op te nemen als in artikel 4, lid 3, sub d en e en in lid 6, de criteria als bedoeld in artikel 4, lid 6, sub b en c. Voorts dient dit artikel nog te worden aangevuld met een voorschrift van dezelfde strekking als in artikel 4, lid 8.

Artikel 6

De vraag rijst of een zo verregaande detaillering van de voorschriften noodzakelijk en doelmatig is. Onze commissie geeft u in overweging te bezien of een eenvoudige regeling mogelijk is.

Artikel 7, lid 4c

In dit voorschrift ware uit te gaan van een positieve redactie wat wel is toegestaan. De thans gebezigde formulering geeft alleen aan welke bedrijven niet zijn toegestaan. Dit betekent dat alle andere bedrijven welke niet op de lijst staan, zijn toegestaan, hetgeen tot ongewenste situaties zou kunnen leiden. Hetzelfde geldt ten aanzien van artikel 8, lid 1, sub a.

Artikel 12, lid 5

Lid 2 van artikel 12 bevat geen expliciet verbod, doch is een verduidelijking van wat wordt verstaan onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Derhalve kan de verwijzing naar lid 2 in lid 5 vervallen.

Artikel 13

In verband met het bepaalde in artikel 11, lid 3 ware hier aan te geven dat de vrijstellingen niet van toepassing zijn op gronden bestemd voor bescherming van defensiebelangen. Indien het wel de bedoeling is ook van artikel 11 vrijstelling te verlenen, ware de betreffende instantie (beheerder invliegtunnel) te horen voor de betreffende gronden (zie ook artikel 14).

artikel 4, lid 1.

akkoord.

artikel 4 lid 5, sub a.

akkoord

artikel 4 lid 9.

Het volgen van een procedure ex art. 11 W.R.O. wordt te zwaar bevonden. De woningen zijn reeds bestaand en een verandering van de bewoner heeft niet zulke grote planologische gevolgen dat zo'n afweging het gemeentelijk niveau te boven gaat. In de voorschriften zijn voldoende regels ingebouwd (maximale inhoudsmaat, beperking bijgebouwen, dubbeltelbepaling) om een dergelijke ontwikkeling af te remmen.

artikel 5 lid 3 en 6.

akkoord.

artikel 6.

akkoord. De opzet van de bijgebouwenregeling is enigszins vereenvoudigd.

artikel 7 lid 4c.

akkoord.

artikel 12 lid 5.

akkoord.

artikel 13.

akkoord.

Artikel 16, lid 4, sub a + b

Aan dit artikel dient nog te worden toegevoegd dat het advies van de agrarisch deskundige wordt ingewonnen alvorens toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de leden 1 en 2 van artikel 16. Tevens ware duidelijker tot uitdrukking te brengen in sub a dat de mogelijkheid tot indienen van bezwaren bestaat voordat de wijziging is vastgesteld.

Artikel 17

Gelet op constante jurisprudentie van de Kroon - onder andere Koninklijk Besluit d.d. 15-3-1983, nummer 23 Brummen - dient dit voorschrift geheel te worden weggelaten.

Artikel 18

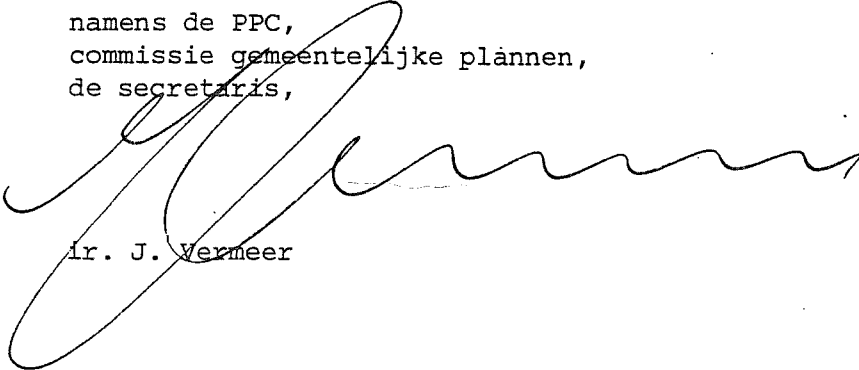
De vrijstelling in lid 2 is hier niet op z'n plaats.

Artikel 20

Het is beter het woord "behoudens" te vervangen door de zinsnede "onverminderd de bevoegdheid tot", omdat het onteigeningsrecht het overgangsrecht niet kan beperken.

Hoogachtend,

namens de PPC,
commissie gemeentelijke plannen,
de secretaris,


Ir. J. Vermeer

artikel 16 lid 4, sub a en b.
akkoord.

artikel 17.
akkoord.

artikel 18.
akkoord.

artikel 20.
akkoord.