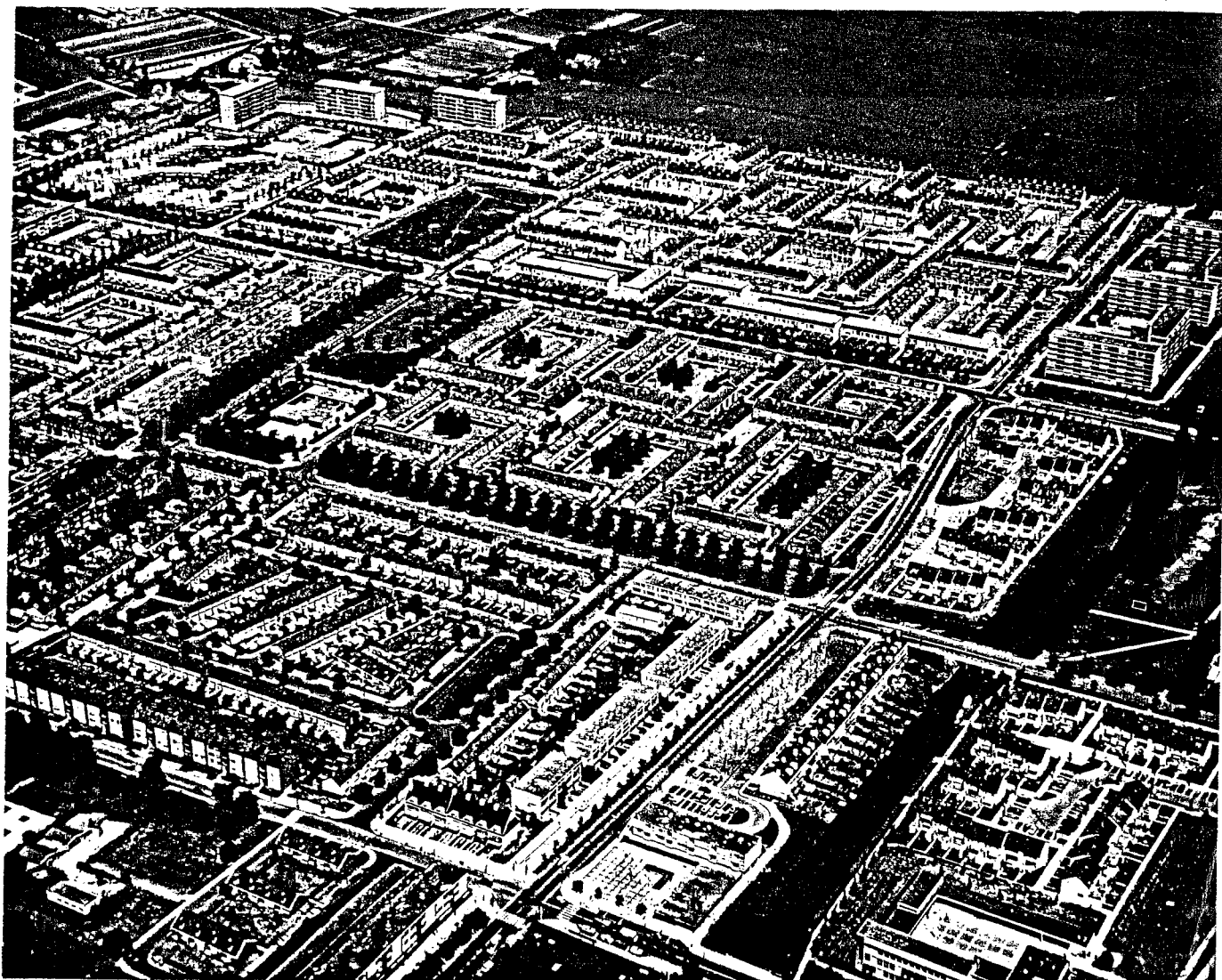


GEMEENTE WASSENAAR

BESTEMMINGSPLAN

Hofcamp



april 1982

aldus vastgesteld door de raad
van de gemeente Wassenaar bij
besluit van 19 april 1982 nr. 62

Onherroepelijk goedgekeurd bij
K.B. van 23 januari 1987 no. 26

de voorzitter,

de sekretaris

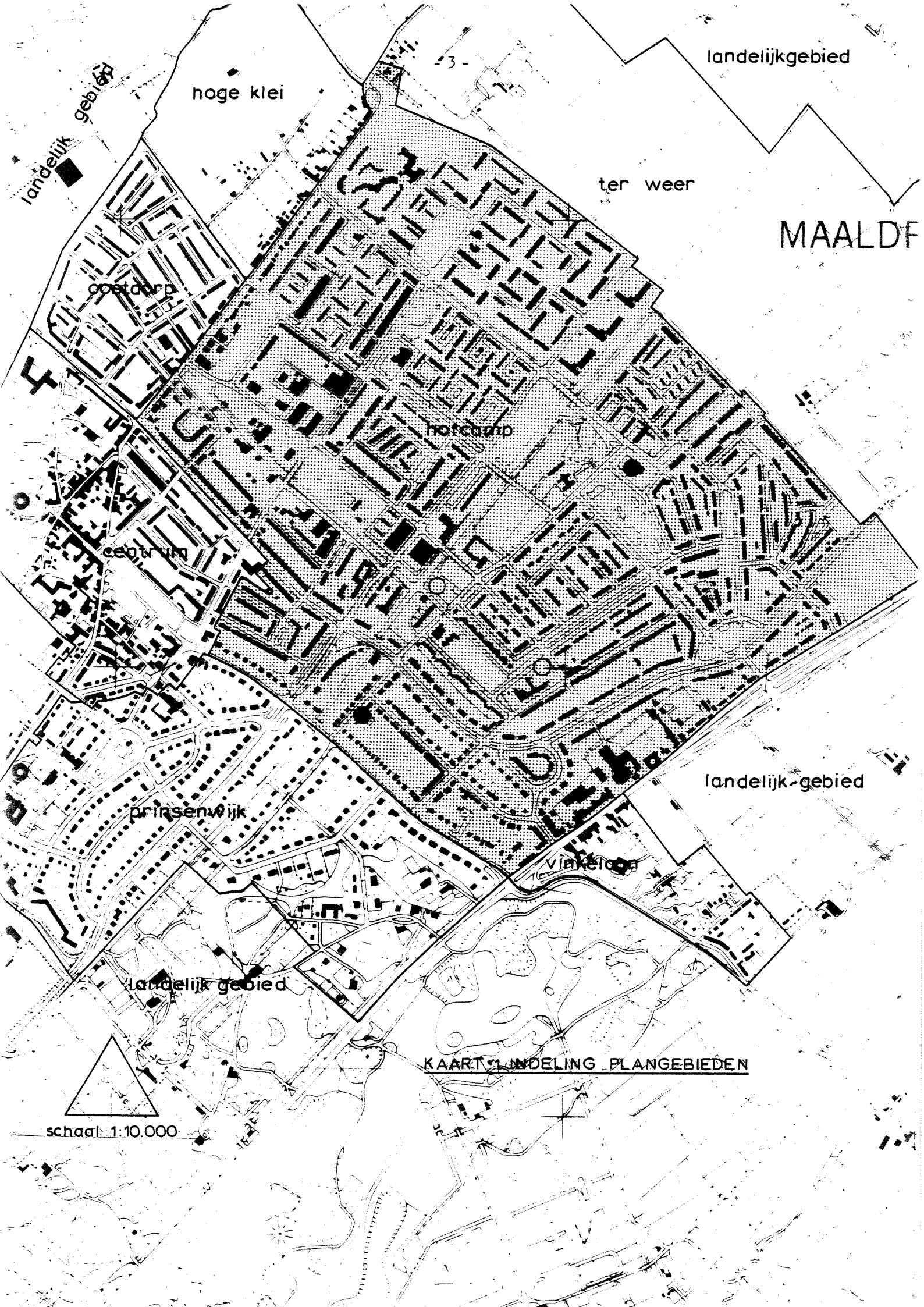
gedeeltelijk goedgekeurd door
Gedeputeerde Staten van
Zuid-Holland bij besluit van
28 juni 1983, no. B 21922/1, met
onthouding goedkeuring aan art. 7 en 29 lid 3
van de voorschriften

1e Herziening
Herziening enkele voorschriften
bestemmingsplan Hofcamp
(n.a.v. Wet Geluidhinder)
Raadsbesluit 29 juni 1987
G.S. goedkeuring 3 november 1987
Onherroepelijk

INHOUD:

	Blz.:
1. Inleiding	5
2. Gegevens	7
2.1. Inleiding	7
2.2. De ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied	7
2.3. Wonen en bevolking	7
2.4. Bedrijven	8
2.5. Voorzieningen	8
2.5.1. Scholen	9
2.5.2. Winkels	9
2.5.3. Overige voorzieningen	13
2.6. Groen en water	13
2.7. Verkeer	16
3. Ruimtelijke oplossingen en bestemmingen	20
3.1. Inleiding	20
3.2. Wonen	20
3.3. Handel en bedrijf	23
3.3.1. Winkels	23
3.3.2. Bedrijven	24
3.3.3. Horeca	25
3.3.4. Jachtwerf	25
3.4. Centrale functies	25
3.4.1. Bijzondere doeleinden	25
3.5. Verkeer	26
3.6. Overige bestemmingen	26
3.6.1. Groen en water	26
3.6.2. Transportleiding	27
4. Overleg en inspraak	28
5. Ekonomische uitvoerbaarheid	30

De foto op het voorblad is van "Slagboom en Peeters, Middelburg"



MAALDE

Zijlwatering

Hoofdweg

Rijksweg

Langestraat

schaal 1:10.000

KAART 2 PLANGEBIED HOFCAMP: GELDENDE
BESTEMMINGSPLANNEN

-  Uitbreidingsplan der gemeente Wassenaar 1937
-  Kommenverordening der gemeente Wassenaar 1943
-  Uitbreidingsplan Zijlwatering 1956
-  Bestemmingsplan Zijlwatering I 1967

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Hofcamp (zie kaart 1) heeft betrekking op het gebied, binnen de gemeente Wassenaar, tussen het tracé van de geprojecteerde Noordelijke Randweg, de Rijksstraatweg, de Lange Kerkdam, de achterzijde van de woningen aan de Johan de Wittstraat, de van Zuylen van Nijveltstraat en de Oostdorperweg.

Het gebied is aan de hand van uitbreidingsplannen en bestemmingsplannen bebouwd. Bovendien is een aantal onderdelen volgens de artikel 19 procedure tot stand gekomen (zie kaart 2). Het indienen van de afzonderlijke konsept-bestemmingsplannen Zijlwatering I, II en III leidde bij de provincie tot de suggestie één bestemmingsplan op te stellen voor het gehele gebied. Dit plan is hiervan het resultaat. Omdat het nieuwe plangebied ontstaan is door de samenvoeging van een aantal kleinere, reeds afzonderlijk benoemde onderdelen, moest naar een nieuwe naam worden gezocht. Gekozen is voor de naam Hofcamp. De naam Hofcamp is afgeleid van een gebied dat vroeger de Hofcamp heette en dat lag in de omgeving van de huidige Fabritiuslaan. In dat zelfde gebied heeft vroeger de boerderij Hillenaer gestaan. Ook de naam van de Hofcampweg, die een belangrijke verbinding in het plangebied vormt, is daarvan afgeleid.

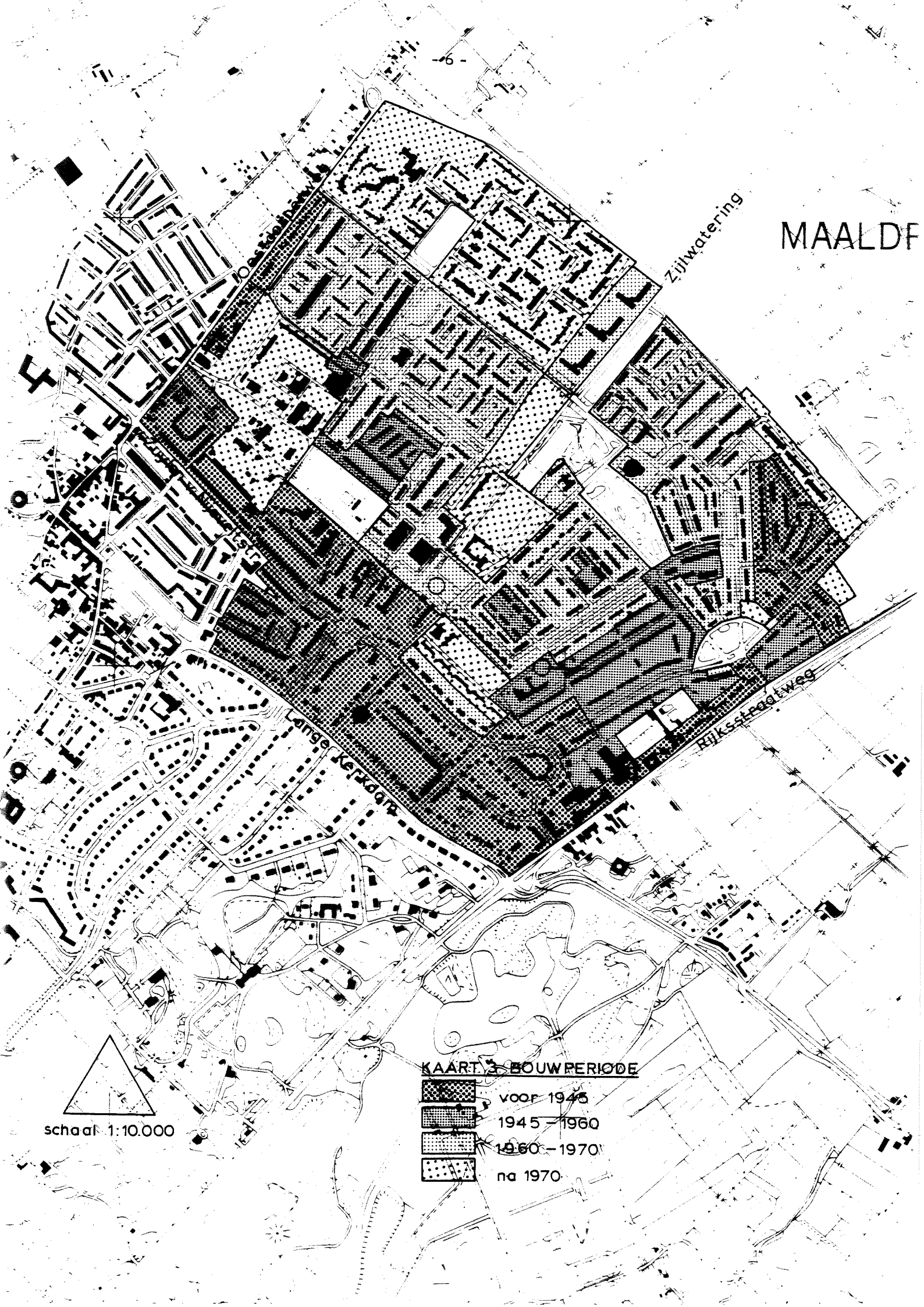
Binnen het plangebied neemt het wonen de meeste ruimte in. In samenhang met het wonen zijn er ook een aantal voorzieningen aanwezig. Naast deze functies, die in iedere woonwijk voorkomen, is er tevens een aantal bedrijven gevestigd. Open ruimtes in de vorm van groen en waterpartijen wisselen de bebouwing af.

Alle functies in het gebied maken aanspraak op de aanwezige ruimte. Hierbij kunnen wrijvingen optreden. Het is de taak van het bestemmingsplan om de bestaande situatie te inventariseren, eventuele knelpunten op te sporen, en aan te geven hoe deze in de toekomst opgelost kunnen worden. Verder zal het plan er voor moeten zorgen, dat aan de bewoners en gebruikers rechtszekerheid wordt geboden, ook met betrekking tot ontwikkelingen op wat langere termijn.

De planvoorbereiding vond plaats in een werkgroep, waaraan medewerkers van OD 205, de Gemeentesekretarie en de Technische Diensten van de Gemeente Wassenaar deelnamen. In 1979 is een voorontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd. In deze fase heeft het formele overleg ex art. 8 B.R.O. met diverse overheidsinstanties plaatsgevonden. Het voorontwerp is eveneens - zoals gebruikelijk - toegezonden aan een groot aantal verenigingen en instellingen, e.d. die betrokken zijn bij het plangebied met het verzoek om commentaar te leveren. Bovendien is een informatieve bijeenkomst van de Commissie Technische Diensten belegd en een informatie- en discussieavond voor de bevolking georganiseerd. De reacties uit deze inspraakronde zijn alle van commentaar voorzien en een aantal heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Zie voor de belangrijkste punten hoofdstuk 4 "Overleg en inspraak".

De wettelijke procedure is vervolgd met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en de mogelijkheid om bezwaren in te dienen. De tervisielegging heeft plaatsgevonden van 25 mei tot en met 24 juni 1981. Na de behandeling van de ingediende bezwaren heeft de gemeenteraad het plan vastgesteld op 19 april 1982.

MAALDE



schaal 1:10.000

KAART 3 - BOUWPERIODE

- voor 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1970
- na 1970

2. GEGEVENS

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de resultaten van de inventarisatie weer van de elementen, die een plaats binnen het plangebied hebben verworven, en die tezamen het karakter van het gebied bepalen. Achtereenvolgens wordt aandacht geschonken aan de ontwikkeling tot de huidige ruimtelijke structuur en aan de samenstellende elementen gevormd door wonen en bevolking; bedrijven; voorzieningen; groen en water; verkeer.

2.2. De ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied

Wanneer het plangebied nader bekeken wordt, dan kunnen twee bebouwingsperioden worden onderscheiden. De oudere bebouwing van voor 1945 (zie kaart 3) sluit voor het grootste deel aan op de reeds bestaande bebouwing van Wassenaar-dorp. In deze periode vinden ook uitbreidingen plaats langs en achter de voornaamste uitvalswegen zoals de Oostdorperweg, de Deijlerweg en de Rijksstraatweg.

De nieuwere uitbreidingen van na 1945, zijn tot stand gekomen in het gebied, dat globaal grenst aan de bebouwing langs de Oostdorperweg en verder aan Ter Weer, de Zijlwatering en de Haven. Verder vindt er een opvulling plaats van de nog aanwezige open ruimtes tussen de oudere bebouwing in.

Tussen beide bebouwingsperioden bestaan de nodige verschillen. Het oudere deel ligt op de drogere, meer hoger gelegen strandwal. Het nieuwere deel is op de drassigere, lager gelegen strandvlakte gebouwd. Ook bestaat er een verschil in ruimtelijke opzet en samenstelling. In het oudere deel zijn de uitbreidingen ruim van opzet met grotere tuinen en daardoor wat aantallen betreft beperkt. Er is verder een grote afwisseling in bebouwing. Het overgrote deel van de woningen behoort tot de vrije sektor. In het nieuwere deel ligt de nadruk op grootschaligere uitbreidingen, met meer woningen per hectare. De afwisseling is er minder groot, met een hoger aandeel van de meergezinsbouw. Het aantal woningwet- en premiewoningen vormt een belangrijk aandeel van de nieuwere uitbreidingen.

2.3. Wonen en bevolking

In het plangebied stonden op 1 januari 1979 rond 4.160 woningen. Zij kunnen verdeeld worden naar 1030 woningwet-, 1040 premie- en 2090 vrije sektor woningen. Vergeleken met de gehele gemeente onderscheidt het gebied zich door het grote aantal gesubsidieerde woningen (rond 50% van het totaal). In de overige woongebieden van Wassenaar, uitgezonderd Kerkehout en Oostdorp, hebben de vrije sektor woningen sterk de overhand.

Naast deze woningen komen nog andere woonvormen voor. Een kompleks bejaardenwoningen is gelegen aan de Dr. Weederlaan en aan de Hillenaarlaan; kleinere eenheden bejaardenwoningen zijn over een viertal buurten in het nieuwere deel van Hofcamp verspreid. Verder zijn er op dit moment enkele arken in de Haven, de Zijlwatering en de Princehaven aanwezig; in ieder geval die in de Princehaven zullen op den duur echter moeten verdwijnen.

Begin 1979 bedroeg het aantal inwoners in het gebied rond 12.100, wat overeenkomt met bijna 45% van de totale Wassenaarse bevolking. Er is sprake van een voor Wassenaarse begrippen intensieve bebouwing. Met een woningaantal van 4.160 komt de gemiddelde woningbezetting op 2,91. Dit cijfer ligt iets hoger dan in de rest van Wassenaar met een bezetting van 2,88. Dit zou er op kunnen wijzen, dat in Hofcamp dat voor een groot deel na 1965 werd gebouwd, een in vergelijking met overig Wassenaar, wat jongere bevolking met meer kinderen woont. In nieuwere wijken treft men over het algemeen een jongere bevolking aan, dan in oudere woongebieden. Deze veronderstelling wordt door de ter beschikking staande gegevens bevestigd.

Niet alleen in het plangebied, maar ook in de rest van Wassenaar, is weinig ruimte aanwezig om te worden bestemd voor woningbouw op een wat grotere schaal. Mogelijkheden om de eigen bevolking op te vangen zijn daardoor maar in beperkte mate aanwezig. Wassenaar telt nog een groot aantal woningzoekenden. Het vorenstaande betekent onder meer dat ook in het plangebied Hofcamp gezocht zal moeten worden naar eventueel nog aanwezige voor woningbouw geschikte terreinen.

2.4. Bedrijven

Binnen het plangebied kunnen een tweetal bedrijfskonsentraties worden onderscheiden, die diagonaal ten opzichte van elkaar zijn gelegen. Het oudste gebied wordt begrensd door de Havenkade, de Adriaan Pauwstraat, de Cornelis de Wittstraat en de Johan de Wittstraat. Het nieuwe gebied is het terrein tussen de Dr. Weederlaan, de Donker Curtiusstraat, de Starrenburglaan-Johan de Wittstraat en het Havenkanaal. Beide terreinen worden door de Gemeentewerf als het ware aan elkaar gebonden.

Losse vestigingen zijn vooral langs de belangrijkste wegen voor het ten opzichte van het plangebied doorgaande verkeer gelegen. Met name achter de bebouwing aan de Rijksstraatweg komen grote erven voor, waarop enkele bedrijven zijn gevestigd.

Het merendeel van de bedrijven is als kleinschalig te beschouwen. Ondanks de aanwezigheid van een loswal, is geen van de bedrijven voor de aan- en afvoer op het transport over het water aangewezen. Op het nieuwe bedrijfsterrein zijn een aantal autotechnische bedrijven gevestigd. Daarnaast is echter sprake van een infiltratie van kantoren, zoals een architectenburo en een bank. Ook is er een sportschool aanwezig.

Bedrijven trekken doorgaans verkeer aan met alle ongemakken van dien. Ook de wijze waarop een bedrijf wordt uitgeoefend kan nadelig doorwerken op de directe omgeving. Vooral daar waar een bedrijf grenst aan woningbouw is er kans op overlast.

2.5. Voorzieningen

Tot de voorzieningen worden de dienstverlenende activiteiten gerekend, die als afgeleide van het wonen moeten worden gezien, en die bijdragen tot een verhoging van de leefbaarheid van de wijk. Afzonderlijk zal aandacht worden besteed aan de scholen en de winkels. Dit gezien hun omvang en de wijze waarop ze in het gebied verspreid zijn. De overige voorzieningen, die minder talrijk zijn, zullen als een geheel worden behandeld.

2.5.1. Scholen

In het plangebied komen 7 krêches c.q. peuterspeelzalen, 7 kleuterscholen en 8 basisscholen voor.

In de periode 1974-79 is het totale aantal leerlingen op de kleuterscholen met ruim 44% gedaald. Het aantal klassen liep terug van 17 naar 14. Het gevolg was een daling van het gemiddeld aantal kleuters per klas van 33 naar 23. Het teruglopen van het aantal leerlingen op de kleuterscholen stemt overeen met het landelijke beeld.

In dezelfde periode ging het aantal leerlingen op de basisscholen met 19% achteruit. Het aantal klassen daalde van 56 tot 52. Het aantal leerlingen per klas nam van 30 tot 26 af. Deze daling is minder sterk dan bij de kleuterscholen. Aangezien de huidige kleuterschoolleerlingen, de toekomstige leerlingen van de basisscholen vormen, moet in de komende jaren met een sterke daling van het aantal leerlingen van de basisscholen rekening worden gehouden.

Scholen in het plangebied naar richting en omvang per 1 januari 1979

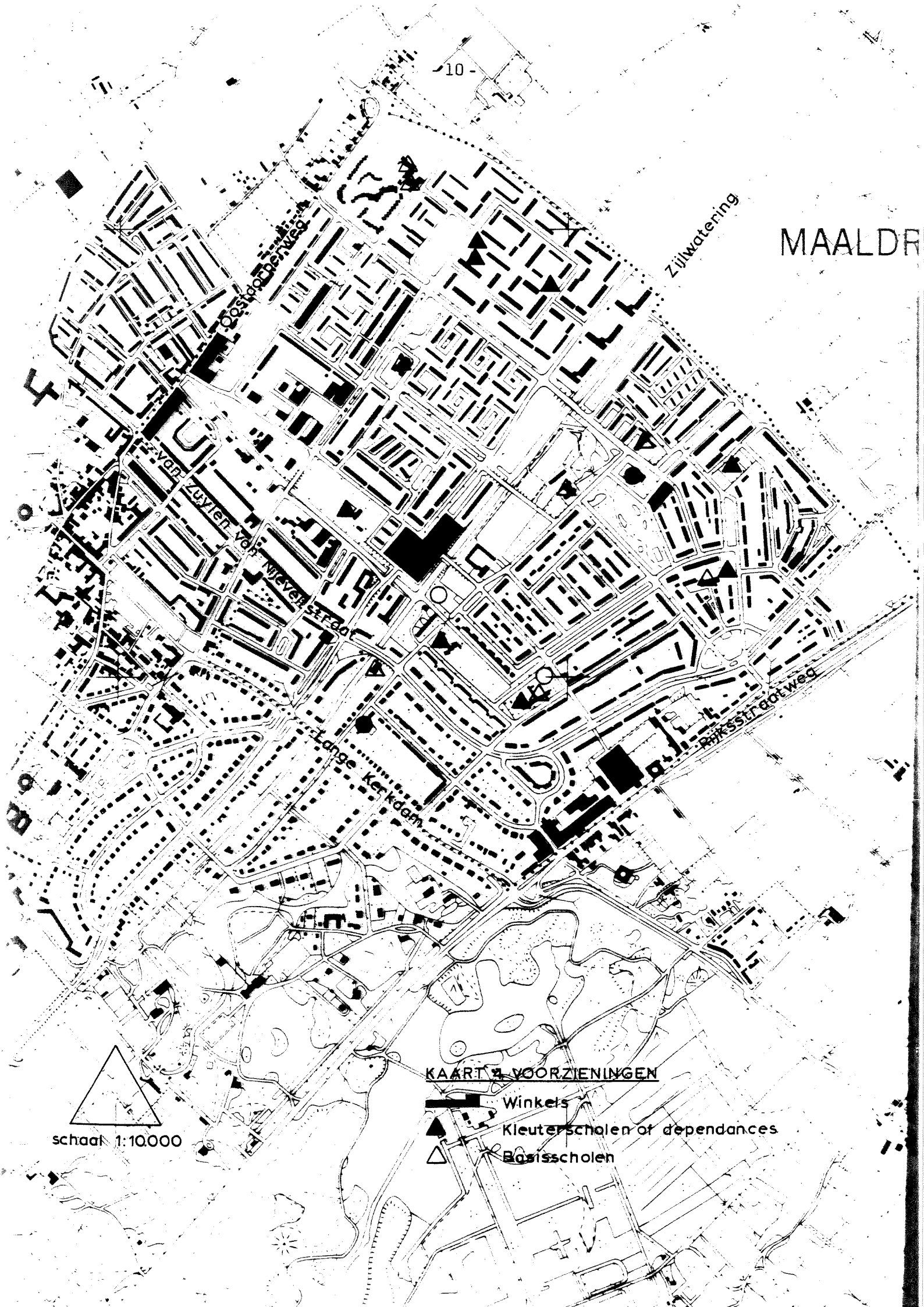
aantal	richting	klassen	leerlingen	gem. per klas
kleuterscholen				
2	prot.-chr.	4	88	22
2	r.k.	5	124	25
2	openbaar	3	59	20
1	neut. bijz.	2	48	24
totaal 7		14	319	23
basisscholen				
2	prot.-chr.	11	267	24
3	r.k.	21	543	26
2	openbaar	14	363	26
1	neut. bijz.	6	166	28
totaal 8		52	1339	26

2.5.2. Winkels

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op een detailhandelsonderzoek, dat is uitgevoerd door de Kamer van Koophandel in de regio Den Haag. Op dit moment zijn alleen gegevens met betrekking tot de ondernemers beschikbaar, met uitzondering van gegevens met betrekking tot rijdende winkels. Omdat de resultaten van de konsumenten-enquête nog niet afgerond zijn, zullen een aantal aspecten buiten beschouwing moeten blijven. Zo kunnen geen koopkrachtstromen worden weergegeven; dit betekent dat over het geldbedrag dat besteed wordt door de konsumenten uit een bepaald gebied, geen uitspraak kan worden gedaan.

Overigens is de vraag in studie of een beperkt aanvullend distributieplanologisch onderzoek, specifiek voor Wassenaar, mogelijk en zinvol is.

MAALDR



schaal 1:10.000

KAART 2 VOORZIENINGEN

- Winkels
- Kleuterscholen of dependances
- Basisscholen

Tot de belangrijkste vestigingen kunnen wat betreft het aantal klanten, het winkelcentrum Stadhoudersplein, de winkels aan de Oostdorperweg/Hofcampweg en Autorama worden gerekend. De overige gespreide winkels liggen in het gedeelte van de van Zuylen van Nijveltstraat tussen de Rijksstraatweg en de Lus, langs de Rijksstraatweg zelf, de Tulpweg/Hyacintstraat, de Ter Weerlaan, en de Oostdorperweg ter hoogte van de Hoge Klei.

Een benadering van de aanwezige hoeveelheid verkoopvloeroppervlakte*

ligging	v.v.o. 1)		totaal
	v.g.m. 2)	d.o.g. 3)	
1. Stadhoudersplein 4)	1565	1090	2655
2. Oostdorperweg	610	560	1170
3. Autorama	720	1680	2400
4. Verspreid	400	420	820
Totaal	3295	3750	7045

1) v.v.o. = verkoopvloeroppervlak

2) v.g.m. = voedings- en genotmiddelen

3) d.o.g. = duurzame en overige goederen

4) waarvan in het plangebied v.g.m. 550 m²; d.o.g. 435 m²; totaal 985 m² v.v.o.

Bij het nastreven van de meest ideale situatie in het plangebied, zal de nadruk op de aanwezigheid van winkels voor de aankoop van dagelijkse benodigdheden moeten liggen. Deze winkels, in de voedings- en genotmiddelensektor, kunnen volstaan met een kleiner aantal klanten. Door het regelmatige aankooppatroon, is een sterkere spreiding van het aantal aankoopplaatsen over de woongebieden mogelijk. De winkels in de voedings- en genotmiddelensektor trekken dan ook voor een belangrijk deel hun klanten uit de omliggende buurt aan. Voor niet dagelijkse minder frekwente aankopen richten de konsumenten zich op het centrum van Wassenaar of op de grotere winkelcentra in de omgeving zoals bv. Leidsenhage en het Haagse stadscentrum. In deze centra zal het aandeel van de duurzame en overige goederen hoger liggen. Deze centra kenmerken zich door een grote keuzemogelijkheid.

Alvorens naar de verschillende winkels te kijken moet de aandacht op de aanwezige ruimtelijke samenhang worden gevestigd. Na de winkelkonsentratie van Wassenaar-dorp vormen de winkels aan het Stadhoudersplein het enige echte winkelcentrum. De overige winkels in het plangebied vormen minder een geheel door de afwisseling met woningen, kantoren, ambachtelijke bedrijven. Ook is er vaak geen gesloten etalagefront.

*)

Nadere aanpassing door OD 205 van de gegevens uit het regionale detailhandelonderzoek (1976) van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te 's Gravenhage.

Het aandeel van de voedings- en genotmiddelensektor ligt in het winkelcentrum **Stadhoudersplein** op 60% van het verkoopvloeroppervlak. Door de aanwezigheid van de supermarkt oefent dit centrum een aantrekkingskracht uit op geheel Wassenaar. De omzet van de winkels in de voedings- en genotmiddelensektor is in absolute zin groter, dan die van de overeenkomstige vestigingen in de Langstraat in Wassenaar-dorp. *) De bereikbaarheid van de winkels aan het Stadhoudersplein is goed te noemen. Dit centrum ligt aan een belangrijke ontsluitingsroute door Hofcamp. Ook is er voldoende parkeerruimte.

Wanneer de vestiging van **Autorama** wordt bekeken dan valt het hoge aandeel van de duurzame en overige goederen (70%) op. Dit betekent dat voor een goed functioneren ook klanten van verder weg moeten worden aangetrokken. Deze komen veelal per auto. De bereikbaarheid is echter problematisch te noemen. Alleen via de drukke Rijksstraatweg kunnen de parkeerplaatsen rond Autorama bereikt worden. Wel bestaat er een voetpad naar de Deijlerweg waar veel automobilisten hun auto parkeren. Dit werkt nadelig op de woonomgeving door. Zolang de verkeerssituatie op de Rijksstraatweg niet verandert, zal deze toestand aanhouden.

Ofschoon de winkels aan de **Oostdorperweg, hoek Hofcampweg** een belangrijke functie vervullen voor de bewoners uit de omliggende buurten, moet het geheel toch eerder als voortzetting van het winkelcentrum van Wassenaar-dorp worden beschouwd. Een deel van de winkels valt buiten het plangebied, maar kan niet los van de andere worden gezien. De parkeersituatie is hier niet ideaal te noemen.

De resterende winkels zijn meestal kleiner van omvang, en gevestigd in de Ter Weerlaan, de van Zuylen van Nijeveltstraat ter hoogte van de Lus, de Rijksstraatweg, de Tulpweg, de Hyacinthstraat en de Oostdorperweg. Zij zijn zowel gericht op klanten uit de direkte omgeving, als van verder weg. De verhouding verkoopvloer-, bedrijfsvloeroppervlak is minder gunstig. Dit betekent dat de winkels vaak minder goed kunnen concurreren met moderne winkelvormen, zoals supermarkten. De bereikbaarheid vanuit de direkte omgeving is goed, maar speelt op dit nivo een minder doorslaggevende rol, dan wel eens wordt aangenomen. Voor klanten van verder weg, kunnen beperkte parkeermogelijkheden wel eens een belemmering zijn.

Wanneer naar **het bedrijfseconomisch functioneren** wordt gekeken, dan moet gesteld worden, dat er weinig bruikbare gegevens beschikbaar zijn. Wel zijn er indicaties. *) Zo zouden, door de aanwezigheid van enkele sterk publiekaantrekkende vestigingen, de winkels in de voedings- en genotmiddelensektor aan het Stadhoudersplein en langs de Oostdorperweg/Hofcampweg goed functioneren. De resultaten van de sektor duurzame en overige goederen in het winkelcentrum aan het Stadhoudersplein komen vrijwel overeen met het Wassenaarse gemiddelde, terwijl de resultaten van de winkels aan de Oostdorperweg/Hofcampweg hier iets boven liggen. Wat de gespreide vestigingen betreft kan worden gezegd, dat de resultaten in de voedings- en genotmiddelen minder goed zijn dan in de duurzame en overige goederen. Binnen deze laatste sektor bestaan tussen de verschillende branches de nodige verschillen. De branches elektro-artikelen en overige goederen en diensten behalen goede resultaten, terwijl de konfektie en textiel hierbij achter blijft.

*)

Zie detailhandelonderzoek 1976, deel IIE Wassenaar, Kamer van Koophandel en Fabrieken van 's-Gravenhage.

Pas als de resultaten van **het Koopstromen-onderzoek** beschikbaar zijn kan een definitieve uitspraak worden gedaan, over de mogelijkheden, om in het plangebied het winkelvloeroppervlak al of niet uit te breiden. Zoals het er nu naar uitziet is er voldoende ruimte aanwezig.

2.5.3. Overige voorzieningen

Een aantal voorzieningen, hoofdzakelijk in de dienstensektor, komt meer verspreid en in beperktere mate in Hofcamp voor. Zij hebben zich vooral langs de doorgaande wegen, in vroegere woonhuizen gevestigd in het oudere deel van het plangebied, waarbij het wonen naar de bovenverdiepingen is verdreven. Het kostennivo ligt hier vaak lager dan in het centrum en de huizen bieden voldoende ruimte. Er komt bovendien veel verkeer langs, dus men wordt gezien. Over het algemeen wordt een beperkt aantal bezoekers aangetrokken, zodat aan de bereikbaarheid niet de zwaarste eisen hoeven te worden gesteld.

Zo komen veel horecabedrijven langs de Rijksstraatweg voor. Kantoren, maar ook ambachtelijke bedrijven, hebben zich tussen de verspreide winkels, zoals langs de Oostdorperweg en de Rijksstraatweg gevestigd, waardoor een afwisselend beeld ontstaat. Een aantal kantoren kan verder tussen de sterk overheersende woonbebouwing aan de van Zuylen van Nijeveltstraat worden aangetroffen. De banken zijn eveneens in het nieuwe deel van het plangebied vrij sterk vertegenwoordigd, zowel in het winkelcentrum Stadhoudersplein als erbuiten, aan de Starrenburglaan en de Ter Weerlaan.

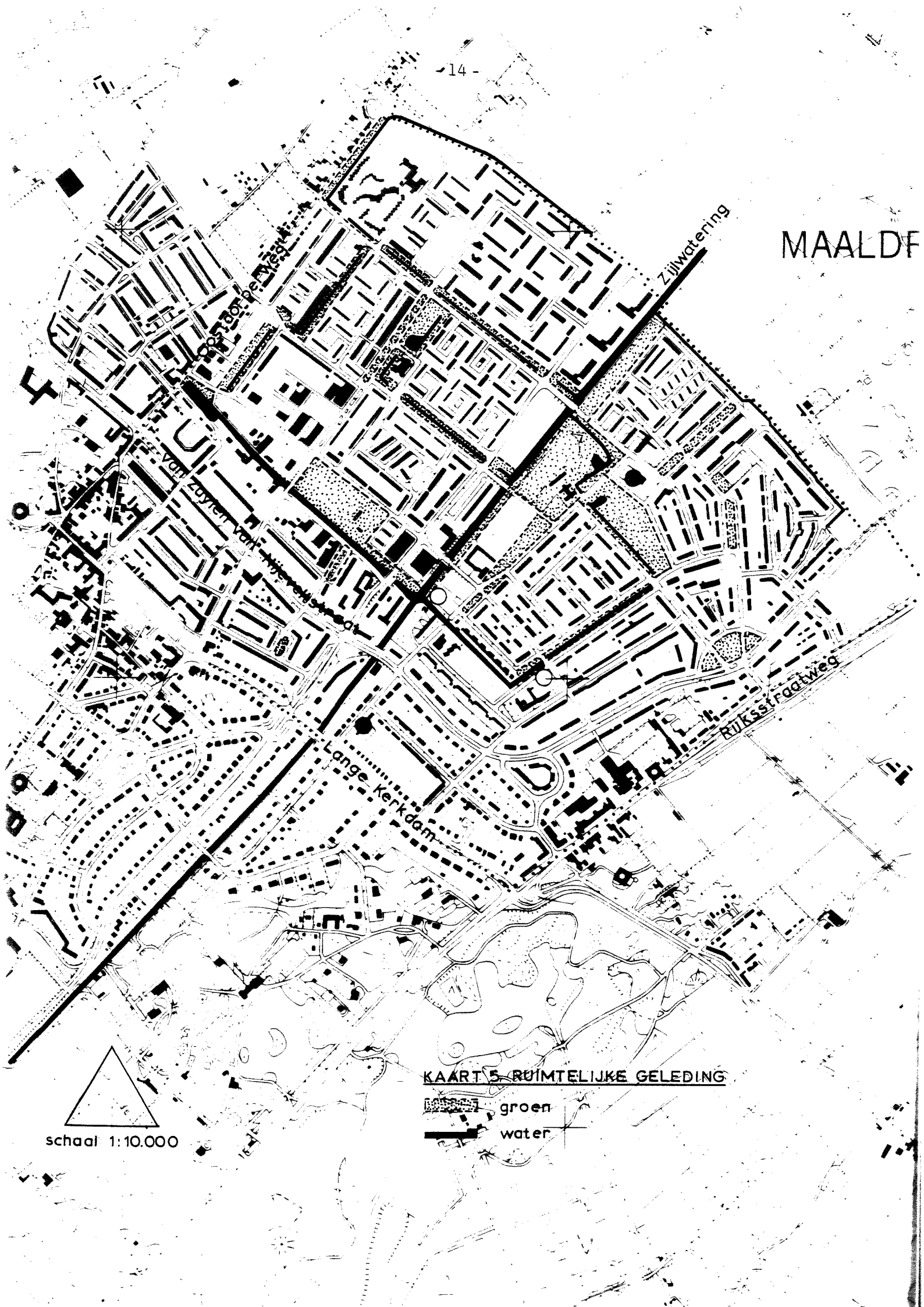
Een aantal voorzieningen in het gebied is van betekenis voor heel Wassenaar. Hiertoe behoren het politieburo, het gezondheidscentrum en het buro van de Gemeentelijke Sociale Dienst. Ook kwamen er gebouwen die aan hun oorspronkelijke bestemming waren onttrokken ter beschikking, zoals in het geval van Nijevelt, dat als ontmoetings- en creativiteitscentrum wordt gebruikt, en het Deijlercentrum dat vroeger als kerkje fungeerde. Zaalruimte is verder aanwezig in enkele kerkgebouwen en in Sion. In de kelder van een van de schoolgebouwen is een ontmoetingscentrum voor jongeren gevestigd.

2.6. **Groen en water**

Wanneer het plangebied wordt vergeleken met de rest van Wassenaar, dan valt het ontbreken van bospercelen en houtopstanden het meest op. Oorspronkelijk was deze begroeiing op de strandwallen aanwezig. In de lager gelegen strandvlakte, vroeger met weidegronden, komt relatief veel water voor. Hierbij vervult de Zijlwatering een functie bij het afvoeren van het overvloedige water. De wijk is nog een vrij open gebied. Naar Wassenaarse begrippen is er betrekkelijk weinig groen aanwezig. Wel is er een groot aantal bomen langs de wegen aangeplant.

Het verspreide groen in Hofcamp draagt niet alleen bij tot een verrijking van de directe woonomgeving. Ook wijk- en buurtvoorzieningen, toegespitst op sport en spel, vinden er een onderkomen. Verder fungeert het als afscheiding tussen de verschillende buurten.

MAALDE

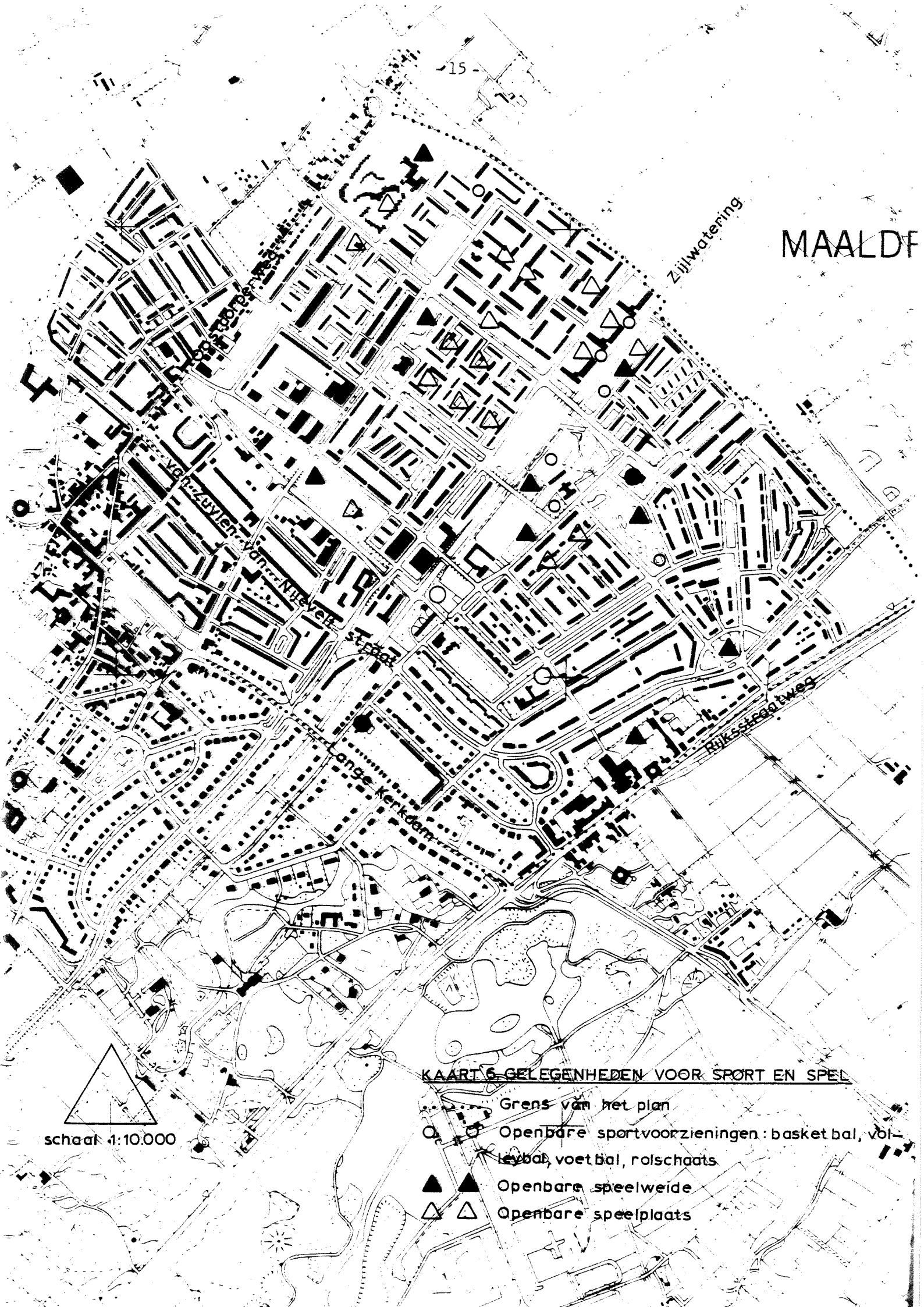


KAART 5. RUIMTELIJKE GELEDING

groen
water

schaal 1:10.000

MAALDE



schaal 1:10.000

KAART 6 GELEGENHEDEN VOOR SPORT EN SPEL

- Grens van het plan
- ● Openbare sportvoorzieningen : basket bal, vol-
leybal, voetbal, rolschaats
- ▲ Openbare speelweide
- △ Openbare speelplaats

Het aanwezige groen kan op twee manieren worden onderverdeeld, namelijk in een min of meer aaneengesloten geheel, en in verspreide groengebieden (zie kaart 5). **Het aaneengesloten groengebied** in combinatie met waterpartijen, omvat het overgebleven deel van een groter park Deijlroord, een groenzône langs de Zijlwating, en een groenzône aan de Hofcampweg met de Johan de Wittstraat als grens. **De overige groengebieden** zijn kleiner van omvang en los van elkaar gelegen. Hiertoe behoren onder meer gebieden ter hoogte van de van Cranenburchlaan, de Starrenburglaan en het Rozenplein. Verder maakt er een aantal smallere stroken deel van uit, die voor een deel met water afgewisseld zijn. Deze stroken dienen vaak als afscheiding tussen de woonbuurten.

In de grotere groengebieden is een aantal voorzieningen, zoals scholen en kerken ingepast. Ook zijn er meer grootschalige elementen aanwezig zoals het politiebureau en het winkelcentrum aan het Stadhoudersplein. Beide laatste elementen hebben wel invloed op de onderlinge samenhang tussen deze groengebieden.

Niet alle groengebieden zijn even doelmatig ingericht. Voor de herinrichting van de strook tussen de Zijlwating en de De Lignestraat is overleg gepleegd met de omwonenden. In de verschillende groengebieden komt een aantal sport- en spelvoorzieningen voor (zie kaart 6). Opvallend is dat in het oudere deel van Hofcamp een aantal hiaten in het spreidingspatroon aanwezig zijn. Wel is het aantal jeugdigen hier kleiner dan in de rest van het plangebied.

De Zijlwating en de Haven zijn voor de pleziervaart van betekenis. In de Haven en in het Havenkanaal is een groot aantal jachtjes gelegen. De jachtwerf aan de Zijllaan sluit op deze situatie aan. Een minder gelukkig uitvloeisel van de pleziervaart vormt de opslag van jachtjes op de wal aan de Haven.

Een klein gedeelte van het plangebied, ten zuidwesten van de van Zuylen van Nijeveltstraat, valt onder de regeling van de provinciale verordening bescherming waterwingebieden Zuid-Holland. Dit gebied behoort tot de minst zware categorie Waterwingebied III.

2.7. Verkeer

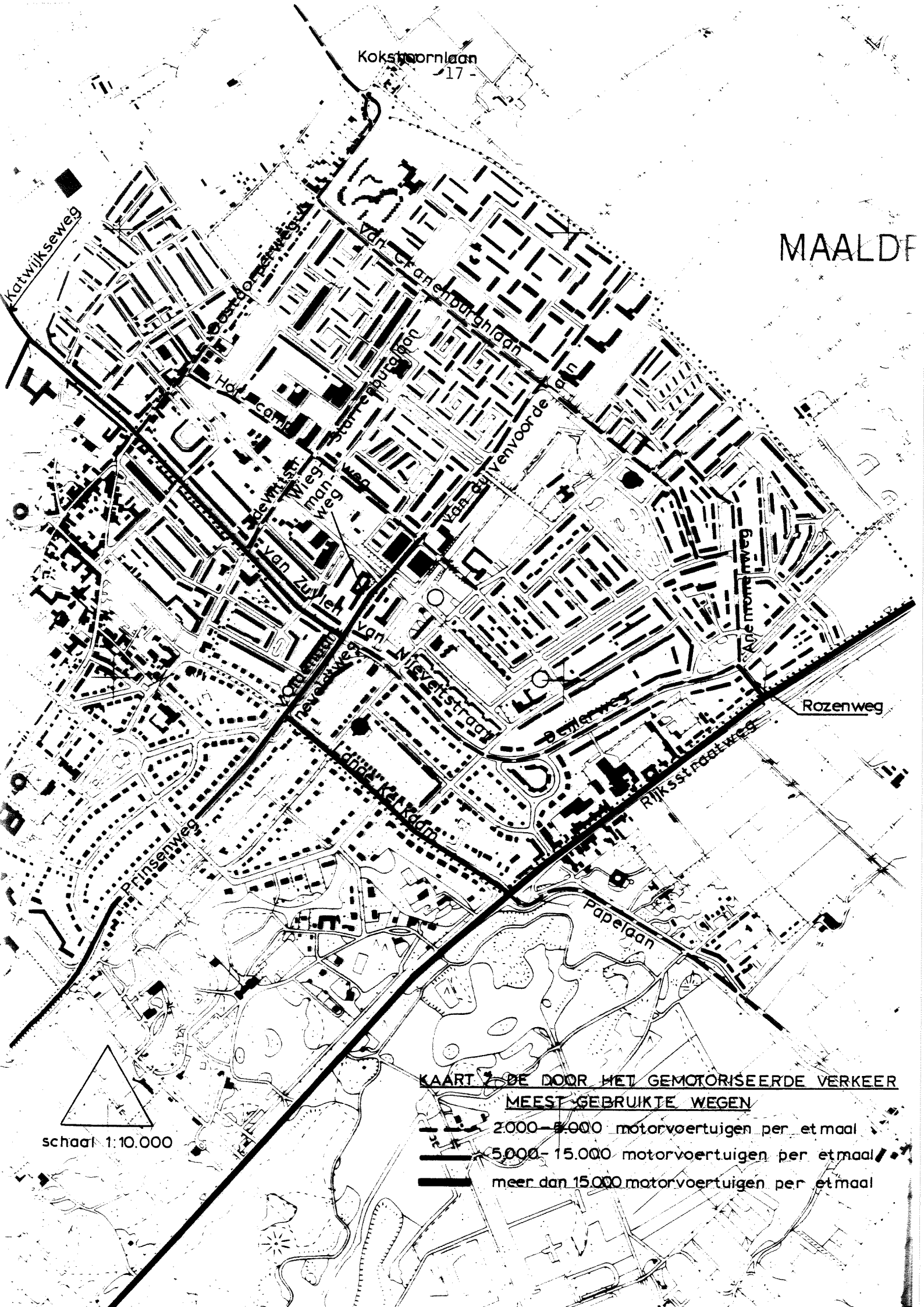
Deze paragraaf is voor een deel gebaseerd op een notitie van Prof. Ir. J. Volmuller met betrekking tot de wenselijkheid van een voor Wassenaar op te stellen verkeersanalyse. In het verlengde daarvan is de verkeersnota van het Verkeers en Milieucontact 1980 verschenen. Bij Raadsbesluit van 16 juni 1980 is besloten tot verdere studie op de verkeersproblematiek in de gemeente.

Wanneer naar de algemene wegenstructuur wordt gekeken dan valt een tweetal hoofdinrichtingen op (zie kaart 7). Een aantal wegen loopt over de strandwal van noordoost naar zuidwest. Het gaat hier onder meer om de Oostdorperweg, de Deijlerweg en de Rijkstraatweg. Verder lopen er wegen van strandwal naar strandwal door de tussenliggende strandvlakte zoals de Lange Kerkdam, de van Zuylen van Nijeveltstraat, de Hofcampweg en de Van Cranenburchlaan.

[illegible]

2.000-5.000 motorvoertuigen per etmaal
 5.000- 15.000 motorvoertuigen per etmaal
 meer dan 15.000 motorvoertuigen per etmaal

schaal 1:10.000



De wegen in Hofcamp kunnen op grond van hun betekenis voor het verkeer nader worden onderverdeeld. De Rijksstraatweg is een **interlokale hoofdweg**. Van deze weg maakt hoofdzakelijk het verkeer met een herkomst en bestemming buiten Wassenaar gebruik, waarbij de verplaatsingen tussen de regio Den Haag en Leiden/Bollenstreek het belangrijkste zijn.

Tot de **lokale hoofdwegen** behoort de route Lange Kerkdam-van Oldenbarneveldtweg-van Zuylen van Nijeveltstraat-Katwijkse weg en de route Rozenweg-Deijlerweg-van Zuylen van Nijeveltstraat. Het verkeer dat van buiten de gemeente komt en een bestemming heeft in Wassenaar, zowel in als buiten het plangebied, maakt van deze routes gebruik, alvorens zich verder te verspreiden. Ook het verkeer van en naar Katwijk en verder maakt gebruik van deze routes.

Binnen Hofcamp komt een aantal **hoofdroutes** voor zoals de Annemonenweg, de van Cranenburchlaan, de Deijlerweg, het gedeelte van de van Zuylen van Nijeveltstraat tussen de Deijlerweg en de van Oldenbarneveldtweg, de Wiegmanweg, de van Duivenvoordelaan, en de Oostdorperweg. Het verkeer met een bestemming in het plangebied komt vanaf de lokale hoofdwegen op deze routes terecht. De **overige verzamelwegen**, zoals de Johan de Wittstraat en de Starrenburglaan, verbinden op hun beurt de hoofdroutes onderling. Vanaf deze wegen worden de verschillende **woonstraten** bereikt.

Van de verschillende wegen maken meerdere categorieën herkomst- en bestemmingsverkeer gebruik. De drukste weg, blijkt bij metingen in 1978, de Rijksstraatweg te zijn met 48.500 motorvoertuigen per etmaal. Tot de wegen met veel verkeer kunnen worden gerekend de Lange Kerkdam (12.500), de van Oldenbarneveldtweg (12.400), de van Zuylen van Nijeveltstraat (9.600), de Wiegmanweg (6.700) en de Rozenweg (6.000). Wegen met een verkeersintensiteit van gemiddeld maximaal 4500 voertuigen zijn de Deijlerweg, de Annemonenweg, de van Cranenburchlaan en de Johan de Wittstraat.

Uit jaarlijkse tellingen kan nauwelijks een groei van de verkeersintensiteiten worden opgemaakt, maar wel wordt men zich steeds meer bewust van de overlast die het verkeer veroorzaakt.

Knelpunten vloeien voort uit de structuur van het wegennet. Door de aanwezigheid van rechte wegen, vooral in het nieuwere deel van het plangebied, wordt te snel rijden in de hand gewerkt. Juist op de kruisingen van de verschillende categorieën wegen doen zich dan problemen voor. Het terugdringen van de onveiligheid door alleen de instelling van voorrangskruisingen wordt niet als afdoende gezien.

Geluidsoverlast is mede afhankelijk van de verkeersintensiteit, en het aandeel van het zware vrachtverkeer hierin. Ook de afstand van de bebouwing tot de weg speelt een rol. Zwaar belaste wegen vormen verder een hindernis, die het kruisende verkeer moet overwinnen. Problemen doen zich vooral langs de Rijksstraatweg voor.

Langs de meeste wegen, zoals aangegeven op kaart 7, bevinden zich geluidzones als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt verder, dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan na 1 januari 1982 t.a.v. de nieuwe situaties (voornamelijk woningbouw) in die zones de hoogst toelaatbare grenswaarden inzake geluidsbelasting in acht moeten worden genomen.

In de raad van 15 maart 1982 zijn de resultaten van geluidmetingen van de Van Zuylen van Nijeveltstraat, de van Oldenbarneveldweg en de Wiegmanweg aan de orde geweest. De daar gemeten overschrijdingen zijn zeer gering. Overwogen wordt snelheidsbeperkende maatregelen te treffen, waardoor geheel aan de wettelijke normen kan worden voldaan. In feite ligt het gehele plangebied binnen geluidzones. Zoals hierboven al in de Inleiding naar voren is gekomen, is Hofcamp een gerealiseerde woonwijk, waarin geen ruimte beschikbaar is voor kompleksgewijze woningbouw. Hoogstens zijn hier en daar incidentele woningbouwmogelijkheden gekreëerd waardoor open stroken in de bebouwing kunnen worden opgevuld. Mede gezien de lange voorbereidingsfase van dit bestemmingsplan en gezien het karakter en de opzet ervan is vóór de vaststelling van het plan van verder akoestisch onderzoek afgezien, maar is wel bij een aantal nieuwe situaties het instellen van een zodanig onderzoek en het overleg met de Inspecteur van de Volksgezondheid en de Milieuhygiëne voorgeschreven (zie overigens 3.2.).

Bij de ruimtelijke inrichting van de woonbuurten, neemt de auto een dominerende positie in. Dit betekent dat veel ruimte wordt ingenomen door rijdende en stilstaande auto's.

Boven het plangebied bevindt zich op + 30 m hoogte de straalverbinding Den Haag-Oegstgeest. Deze verbinding legt geen beperkingen op aan de toegestane bouwhoogten in Hofcamp.

3. RUIMTELIJKE OPLOSSINGEN EN BESTEMMINGEN

3.1. Inleiding

Bij de inventarisatie van de verschillende ruimtelijke activiteiten in het plangebied zijn een aantal knelpunten naar voren gekomen. Het is de bedoeling om in dit hoofdstuk per activiteit mogelijke oplossingen voor deze knelpunten aan te dragen.

Het gaat niet om het nastreven van een ideale toestand door middel van het formuleren van doelstellingen. Omdat het een bebouwd gebied betreft is uitgegaan van de aanwezige problematiek.

Aanvaardbare activiteiten binnen het plangebied zullen een plaats toegewezen krijgen. Dit kan gebeuren door het toekennen van een of meerdere hoofdbestemmingen, of door het toestaan van een bepaalde activiteit in combinatie met een hoofdbestemming.

Wanneer er sprake is van één hoofdbestemming, dan betekent dit dat er in beginsel op geen andere wijze dan aangegeven, gebruik van een perceel of bouwwerk mag worden gemaakt. Wanneer een nevenactiviteit wordt toegestaan, dan wil dit zeggen dat naast de hoofdbestemming, een andere aangegeven functie, onder dezelfde ruimtelijke beperkingen en mogelijkheden van een deel van de ruimte gebruik mag maken, dit ter keuze van de eigenaar of gebruiker.

3.2. Wonen

In het hoofdstuk gegevens is al naar voren gekomen, dat er in Hofcamp nog maar beperkte mogelijkheden voor woningbouw aanwezig zijn. Voorts is gekonstateerd dat nog een groot aantal woningzoekenden staat geregistreerd. Binnen het plangebied ligt een aantal woningbouwgebieden waarvoor al bouwplannen in voorbereiding zijn. Het gaat hier om terreinen gelegen aan de Wiegmanweg (in totaal circa 90 woningen mogelijk), het Van Polanenpark (26 eengezinswoningen) en het gebied tussen de Deijlerweg en de Rijksweg ter hoogte van het Rozenplein (het plan Dahliahof; 26 eengezinswoningen). In totaal bieden deze terreinen de mogelijkheid tot het bouwen van ± 135 woningen. Het gaat hier om terreinen waarvan, gelet op de geldende bestemming en op de hieromtrent gevoerde discussies in Commissie en Raad, de voorkeur voor een woningbouwbestemming al in een eerder stadium is uitgesproken.

Een onderzoek naar nieuwe woningbouwmogelijkheden in Hofcamp leverde de volgende plaatsen op: Haven/Havenstraat (± 8 eengezinswoningen); Cornelis de Wittstraat, hoek Johan de Wittstraat (± 7 eengezins- en ± 9 meergezinswoningen); Hyacinthstraat (± 8 eengezinswoningen); verlengde Seringenlaan (± 8 eengezins- of mogelijk ± 15 meergezinswoningen) en Deijlerweg/Leliestraat (± 20 eengezinswoningen of mogelijk ± 40 meergezinswoningen). Deze "snipperlokatie" scheppen de mogelijkheid tot het bouwen van in totaal ongeveer 70 eengezinswoningen.

Bovendien kunnen burgemeester en wethouders de bestemming Bijzondere Doeleinden, gegeven aan Sion op de hoek Clematislaan/Violierenweg wijzigen in een woonbestemming.

Doordat op enkele plaatsen de keuze bestemming "eengezinshuizen en/of meergezinshuizen" is gegeven en door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van meergezinshuizen kan het te bouwen woningaantal nog worden opgevoerd.

Een van de uitgangspunten bij het onderzoek naar nieuwe woningbouw mogelijkheden in Hofcamp is geweest de bestaande (in paragraaf 2.6. omschreven) grotere groengebieden in het plangebied niet aan te tasten. Deze groenzones kunnen als ruimtelijk element in de planopzet niet worden gemist, temeer omdat al is gekonstateerd dat Hofcamp voor Wassenaarse begrippen weinig groen bevat. Vrijwel alle voorgestelde lokaties hebben in de geldende bestemmingsplannen een andere dan een woningbouwbestemming.

Zoals al eerder is gesteld, is er in Wassenaar binnen de huidige bestemmingsplannen nog maar een beperkt aantal mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen. Dit gegeven is waarschijnlijk één van de oorzaken van de gekonstateerde grote behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woningen. De geldende bestemmingsregelingen bieden wat dit punt betreft weinig of geen ruimte. In dit plan is gestreefd naar een regeling, die tegemoet komt aan deze bedoelde behoefte, uiteraard zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het nagestreefde aantrekkelijke woonmilieu. Zo is de maximaal toegestane bouwdiepte van de woningen in veel gevallen vergroot (ten opzichte van zowel de bestaande als de in de geldende bestemmingsplannen toegestane bouwdiepte). Afhankelijk van de perceelsdiepte kon zo in veel gevallen een uitbreidingsmogelijkheid naar achteren met circa 2 meter worden gecreëerd. Voorts is voor een aantal hoekpercelen, dat daarvoor in aanmerking kwam, de bebouwingsregeling zo gemaakt, dat ook opzij uitbreidingsmogelijkheden ontstaan.

Daarnaast is een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen, op grond waarvan onder bepaalde voorwaarden verdere uitbreidingen (in één laag) zowel naar achteren als opzij kunnen worden toegestaan. Ook is de bijgebouwenregeling voor wat betreft de toegestane plaatsen en de maximale oppervlakte via vrijstelling enigermate versoepeld. Aan de andere kant waarborgen de planvoorschriften een minimale tuingrootte. Tenslotte is bij elke woning in beginsel een plantenkasje van maximaal 6 m² toegestaan (bij een diepere tuin dan 20 m mag het kasje maximaal 14 m² groot zijn). Ook hiermee wordt tegemoetgekomen aan een behoefte, waaraan met behulp van de geldende bestemmingsplannen niet voldaan kan worden.

Ook in het kader van de beperkte woningbouw mogelijkheden in Wassenaar is in veel gevallen boven bedrijfsgebouwen woningbouw in enkele lagen mogelijk gemaakt. Daardoor wordt een verdere intensivering van het grondgebruik gerealiseerd. Dit doel wordt eveneens bereikt door eengezinshuizen te wijzigen in meergezinshuizen. Uit de woningbouwnota blijkt dat een grotere behoefte aan kleine woningen (voor alleenstaanden, bejaarden, onvolledige gezinnen of tweepersoonshuishoudens) zal ontstaan.

Om op deze ontwikkelingen in te spelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan onder bepaalde voorwaarden (o.a. behoud bouwmassa) eengezinshuizen kunnen worden verbouwd tot, of geheel veranderd in meergezinshuizen. Met name wordt hier beoogd initiatieven van gemeente of bouwvereniging, welke passen in het gemeentelijk huisvestingsbeleid, voortvloeiend uit de woningbouwnota, niet bij voorbaat door een te exclusieve bestemmingsomschrijving onmogelijk te maken.

Een speciaal geval vormt de gemengde bebouwing langs de Rijksstraatweg. Gezien de huidige zware verkeersbelasting moet noodgedwongen met een bevrozing van de bestaande situatie genoeg worden genomen. Hierbij krijgt het wonen als de meest voorkomende vorm van grondgebruik de nadruk. Dit betekent dat andere reeds aanwezige activiteiten veelal wel in combinatie met het wonen kunnen worden toegestaan, maar dat daarbij dezelfde ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen, die voor het wonen gelden, van toepassing zullen zijn. Pas na een verbetering van de bestaande verkeerssituatie, kan bekeken worden of een aanpassing van de bestemmingen gewenst is.

Zoals uit de plankaart blijkt, neemt het wonen binnen het plangebied de belangrijkste plaats in. Het merendeel van de woningen bestaat uit eengezinshuizen, in een open of gesloten bebouwingwijze (EO, EG). De grens tussen open en gesloten bebouwing is bij drie aan elkaar gebouwde huizen gelegd.

Twee aparte categorieën eengezinshuizen worden nader onderscheiden. Een categorie EO-K aan de Lange Kerkdam, veroorzaakt door de langwerpige vorm van de kavels, die een kleinere afstand van de gebouwen tot de zijdelingse terreinscheiding noodzakelijk maakt dan in de rest van het plangebied het geval is. Voor deze woningen is ook een iets hogere goothoogte toegestaan. Een categorie EG-S aan de Seringenlaan, waarbij is bepaald dat uitsluitend de eerste bouwlaag een diepte van 13.00 m mag hebben, in plaats van 12.00 m voor de daarboven gelegen bouwlagen.

Behalve eengezinshuizen, die uitsluitend als woning worden gebruikt, is er een categorie waarbij op de begane grond een andere activiteit is toegestaan, en het wonen in beginsel op de bovenverdieping(en) plaatsvindt. Het gaat hierbij om woningen waarin winkels, bedrijven, kantoren zijn toegestaan ((W)E, K(E), (B)E). Aan deze nevenactiviteiten worden grotere beperkingen opgelegd dan bij de zuivere hoofdbestemming het geval is. Deze keuzebestemming maakt het wel mogelijk om bij beëindiging van de nevenactiviteit het gebouw een volledige woonbestemming te geven. Ook het omgekeerde is daarna weer mogelijk.

Van de meergezinswoningen (M) heeft een deel een onderbouw (O + M), die als bergruimte of garage funktioneert. Voorkomen is, dat de berging naar de tuinen kan worden verplaatst om de onderbouw als woonruimte te laten dienen, omdat dan de open ruimte tussen de woonbebouwing in wordt aangetast. Bij meergezinshuizen, waar geen onderbouw aanwezig is en men over een eigen tuin beschikt, is het wel toegestaan om in de eigen tuin een plantenkas en een berging te plaatsen.

Twee geprojecteerde woongebieden moeten nader door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt aan de hand van in de voorschriften gegeven regels. Dit betreft het terrein bij het van Polanenpark en Deijlerweg/Leliestraat. Bij de laatste lokatie zijn o.a. regels gesteld met betrekking tot de verplichting een akoestisch onderzoek in te stellen naar de te verwachten geluidhinder van de omliggende wegen op de gevels van de te bouwen woningen (zie art. 7).

Op twee andere terreinen kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen binnen bij het plan aangegeven grenzen. Sion, hoek Violierenweg/Clematislaan kan de bestemming wonen krijgen (één- en/of meergezinshuizen in twee bouwlagen); en op de hoek Rijksstraatweg/Lange Kerkdam kan het aantal bouwlagen van de woonbestemming (winkel toegestaan) van twee naar drie worden verhoogd. Bij deze laatste lokatie gelden regels met betrekking tot het scheppen van parkeerruimte alsmede met betrekking tot een akoestisch onderzoek (zie art. 29). Zowel bij een uitwerkingsplan als een wijzigingsplan wordt een bezwaren-procedure gevolgd, waarna burgemeester en wethouders het plan vaststellen.

3.3. Handel en bedrijf

3.3.1. Winkels

Hoewel de resultaten van de konsumenten-enquête in het kader van het regionale winkelonderzoek nog niet bekend zijn, mag ervan worden uitgegaan dat vooralsnog de aanwezige hoeveelheid winkelruimte in Hofcamp voldoende is. Omdat bijna alle bestaande winkels als zodanig zijn bestemd en er voorts beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe winkelvestigingen zijn opgenomen (zoals langs de Oostdorperweg) moet het plan flexibel genoeg worden geacht om de ontwikkelingen op te kunnen vangen. Mocht het tegendeel blijken, en een uitbreiding of herstructurering wenselijk zijn, dan zal de nadruk op een verdere konsentratie moeten worden gelegd. De bouw van een kiosk op het Stadhoudersplein, die niet noodzakelijk een detailhandelsfunctie hoeft te hebben, is op de plankaart opgenomen.

Voor het Autorama-terrein is gekozen voor een bestemmingsregeling die enerzijds aansluit bij de geldende bestemming (hoofdzakelijk de bestemming "bedrijven") en anderzijds past in de gedachte nieuwe bestemmingsregeling voor de bebouwingsstrook langs de Rijksstraatweg (hoofdbestemming wonen; nevenactiviteiten, waaronder winkels, toegestaan). De gekozen opzet maakt het mogelijk dat b.v. de voedings- en genotmiddelensektor van Autorama wordt gekonsentreerd binnen de bestemming **((WE))** langs de Rijksstraatweg. Het overige deel van Autorama (de duurzame en overige goederen) wordt in de thans gekozen opzet niet als zodanig bestemd. Het bovenwijkse (en daardoor verkeersaantrekkende) karakter van dit onderdeel en de gebrekkige ontsluitingsmogelijkheid hebben tot dit standpunt geleid.

Dit betekent echter niet dat Autorama zou moeten verdwijnen. Op grond van het in ieder bestemmingsplan voorkomende overgangsrecht mag het strijdige gebruik worden voortgezet, tenzij de gemeente - hetgeen in dit geval niet in de rede ligt - tot aankoop c.q. onteigening zou willen of kunnen overgaan.

In twee gevallen wordt de hoofdbestemming winkels **(W)** gebruikt, namelijk aan het Stadhoudersplein en ten behoeve van een buurtwinkel op de hoek van Oostdorperweg en van Cranenburchlaan. Naast de zuivere winkelbestemming worden ook winkels in combinatie met een- en meergezinswoningen **(WE en W + M)** onderscheiden. Het wonen vindt hier op de verdieping(en) plaats. Zowel bij de hoofdbestemming winkels als bij de gekombineerde bestemming winkels-wonen is het mogelijk om het gehele achtererf binnen de bestemmingsgrens vol te bouwen.

Door middel van een vrijstelling wordt het mogelijk gemaakt om in een winkel, een horecabedrijf of een kantoor te vestigen. Bij de gekombineerde bestemming winkel-wonen (WE) kan ook door middel van een vrijstelling een omzetting in woningen worden gerealiseerd. Bij de bestemming eengezinshuizen-winkels toegestaan is het eveneens mogelijk het achtererf met aansluitende winkelruimte en daarbij behorende bijgebouwen te bebouwen, echter nadat burgemeester en wethouders hiervoor vrijstelling hebben verleend en nadat een bezwarenprocedure voor belanghebbenden heeft plaatsgevonden.

3.3.2. Bedrijven

Twee zaken dienen zich aan:

- a. Er is in Wassenaar maar een beperkte hoeveelheid bedrijfsterreinen aanwezig die bovendien bijna allemaal al zijn uitgegeven.
- b. De vraag naar bedrijfsterreinen (met name van Wassenaaarse bedrijven) is nog steeds groter dan het aanbod.

Het gebied Hofcamp speelt bij dit probleem een rol omdat in feite alleen in dit gebied bedrijfskonsentraties van enige omvang worden aangetroffen. Deze bedrijfsterreinen zijn alle zo gelegen dat uitbreiding feitelijk niet meer mogelijk is; alleen tussen de Hofcampweg en het Havenkanaal (tegenover de Van Hallstraat) zijn nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Deze strook krijgt thans dan ook in haar geheel een bedrijfsbestemming.

Door deze strook goed te ontsluiten (de weg langs het Havenkanaal wordt als openbare weg bestemd; bovendien krijgt deze weg een ekstra verbinding met de Hofcampweg) kan de strook zo efficiënt mogelijk voor bedrijven worden benut.

Omdat veel van de bedrijfsterreinen in Hofcamp in de nabijheid van woningen liggen, zal ekstra aandacht moeten worden besteed aan maatregelen om overlast te voorkomen. Daarom is bij de bestemmingsomschrijving een beperking opgenomen met betrekking tot het type bedrijf. In plaats van een koppeling aan het Hinderbesluit, zoals in oudere bestemmingsplannen ook elders in de gemeente is toegepast, is nu een Staat van Inrichtingen opgenomen met vijf categorieën van bedrijfstypen, oplopend van kleine, niet hinderlijke bedrijven in woongebieden tot grote en hinderlijke bedrijven op speciale bedrijfsterreinen (zie bijlage bij de voorschriften). Categorie 1 en 2 worden rechtstreeks toegelaten, categorie 3 alleen met vrijstelling van B en W, categorie 4 met vrijstelling en verklaring van geen bezwaar van G.S. Vóór een vrijstelling wordt verleend wordt een bezwaarschriftenprocedure ingesteld.

In dit plan is aan de bouwkundige aspecten aandacht gegeven door het opnemen van bouwhoogtebeperkingen in de buurt van woningen, door het zorgvuldig bepalen van bebouwingsgrenzen en door het uitsluiten van een aantal bedrijfssoorten, waarvan verwacht mag worden dat zij het woonmilieu onaanvaardbaar zullen aantasten. Niettemin is een bescheiden uitbreiding op enkele percelen aan de Van Hallstraat mogelijk gemaakt. Een onaanvaardbare aantasting van het woonmilieu zal hier niet uit voortvloeien, aangezien is gekozen voor een combinatie van bedrijven en kantoren bestemming (BK), met dien verstande dat de maximale bouwhoogte voor bedrijven blijft beperkt tot 4,50 m, maar dat in een tweede bouwlaag binnen bescheiden afmetingen kantoren mogen worden gebouwd.

Behalve door het bestemmingsplan kan dit doel ook worden nagestreefd door stringente toepassing van b.v. de Hinderwet. Tenslotte kan ook het gronduitgifte-beleid hierbij een rol spelen.

Zoals al gesteld zijn, mede gezien de beperkte ruimte voor woningbouw, waar dit mogelijk is, woningen boven bedrijfsgebouwen toegestaan. Het gaat hierbij om de Hofcampweg, de Van Hallstraat, de Havenkade en de Johan de Wittstraat.

De hoofdbestemming bedrijven (**B**) komt langs de Hofcampweg, de Van Hallstraat, de Johan de Wittstraat, de Havenkade en directe omgeving, en het gebied direkt achter de woonbebouwing langs de Rijksstraatweg voor. Aan de maksimum hoogte van de bedrijfsbebouwing worden beperkingen opgelegd. Hiertoe wordt een aantal hoogteklassen onderscheiden.

3.3.3. Horeca

Op het braakliggende terrein waar vroeger café-restaurant Den Deijl stond, is de mogelijkheid aanwezig om een motel te bouwen. Mede in verband met de daar aanwezige waardevolle bomen is de bouwvlek gesplitst in een gedeelte aan de Rijksstraatweg, waar 4 bouwlagen maximaal zijn toegestaan, en in een gedeelte aan de achterzijde van het terrein, waar de bouwhoogte tot maximaal twee bouwlagen is beperkt.

In de horeca-bestemming in zijn algemeenheid is het door middel van een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk aangebouwde bijgebouwen bij de horecavestiging te trekken.

3.3.4. Jachtwerf

De jachtwerf aan de Zijlleen, is als zodanig bestemd. De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen is mede in overeenstemming met de aard van het bedrijf vastgesteld. Op het terrein zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

3.4. **Centrale functies**

3.4.1. Bijzondere doeleinden

Tot de bijzondere doeleinden behoren activiteiten met een openbaar of semi-openbaar karakter, alsmede religieuze, edukatieve, kulturele, sociale en medische activiteiten, evenals de daarbij behorende dienstwoningen met (bij)gebouwen, tuinen en erven, en de op deze activiteiten afgestemde verkeersvoorzieningen.

Op het terrein van de gemeentewerf is het gedeelte langs de Johan de Wittstraat voor bijzondere doeleinden bestemd. Hier is het gemeentekantoor in aanbouw.

Mede gezien de te verwachten terugloop van het leerlingenaantal, is het aantal scholen, op het ogenblik ruim voldoende. De bestaande spreiding is zodanig dat volstaan kan worden met het bestemmen van de bestaande situatie. Als de terugloop zal leiden tot opheffing van een of meer scholen, dan kan een beslissing over een mogelijke bestemmingswijziging worden genomen. De omschrijving van de bestemming "bijzondere doeleinden" is echter zo ruim, dat in eerste instantie getracht kan worden een binnen deze bestemming vallend gebruik te vinden. Voor b.v. een eventuele uitbreiding van het aantal crèches, peuterspeelzalen zou gebruik gemaakt kunnen worden van de ruimte, die de aanwezige scholen bieden.

Om te kunnen voorzien in een eventuele behoefte aan gebouwen voor bijzondere doeleinden in het nieuwere deel van Hofcamp ten noordwesten van de Zijlwating is daarvoor o.a. nabij de Ernst Casimirstraat ruimte gereserveerd.

Aan de van Duivenvoordelaan is een oorspronkelijk voor benzinestation gedacht terrein thans bestemd voor "bijzondere doeleinden".

Bij het Deijlercentrum, dat als buurthuis wordt gebruikt, is de bouw van een dienstwoning mogelijk gemaakt. Het bestaande gebouwtje op het speelterreintje bij Autorama tussen de Rijksstraatweg en de Deijlerweg kan worden uitgebreid. De mogelijkheid is verder ingebouwd om de zaalruimte bij de verschillende kerken wat verder uit te breiden.

Bij de bestemming bijzondere doeleinden (**BD**) worden meerdere bouwhoogtes onderscheiden, gezien de grote verscheidenheid aan eisen, die aan het gebruik van de verschillende gebouwen worden gesteld.

3.5. Verkeer

De verkeersdoeleinden hebben een niet-gedetailleerde bestemming gekregen, die van weggrens tot weggrens loopt. De daarbinnen ingetekende indeling in rijbaan, parkeerstroken, voetpaden en dergelijke betreft een weergave van de bestaande indeling en is geen bindende bestemming. De bestemming verkeersdoeleinden laat desgewenst te nemen maatregelen als verkeersdrempels, woonerven, rekonstrukties en andere verkeersmaatregelen toe.

De bestaande situatie in het plangebied maakt echter een ingrijpen op grote schaal niet mogelijk. De op de plankaart aangegeven bestemmingen zijn echter wel elastisch genoeg om de bestaande en de toekomstige eisen op te kunnen vangen.

De vroeger geopperde gedachte om tot een omlegging van de Rijksstraatweg ter hoogte van Den Deijl te komen, zal opnieuw moeten worden bekeken. Van het resultaat van dit onderzoek zal afhangen of maatregelen overwogen moeten worden.

3.6. Overige bestemmingen

3.6.1. Groen en water

De groengebieden blijven gehandhaafd voor zover ze meefunctioneren bij de dooradering van het plangebied. Dit betekent dat de grotere gebieden open zullen blijven en dat de onderlinge relaties kunnen worden versterkt door het aanbrengen van beplantingen en het aanleggen van wandelpaden. Gezien de beperkte hoeveelheid groen in het oude deel van Hofcamp, zal het terreintje achter de Deijlerweg (nabij Dahliahof) als speelterrein gehandhaafd blijven.

4. OVERLEG EN INSpraak

Begin 1979 is een voorontwerp-bestemmingsplan Hofcamp (bestaande uit toelichting, kaart en voorschriften) gepubliceerd. Over dit voorontwerp is het wettelijk verplichte overleg gevoerd met diverse overheidsinstanties. Tegelijkertijd is een inspraakronde gehouden. Deze heeft als volgt gestalte gekregen:

- in diverse in Wassenaar huis aan huis verspreide bladen (waaronder de Raadhuiskrant) is voorlichting gegeven over de inhoud van het plan en de inspraakmogelijkheden;
- het plan is ter inzage gelegd, algemeen verkrijgbaar gesteld en een ieder is in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk commentaar te leveren;
- het plan is aan een aantal direkt belanghebbende (buurt-/wijkverenigingen en instellingen) rechtstreeks toegezonden;
- op 22 mei 1979 is een informatieve bijeenkomst van de Commissie Technische Diensten gehouden en op 4 oktober 1979 is een informatie- en discussieavond voor de bevolking georganiseerd.

De overleg- en inspraakprocedure heeft geleid tot 68 binnengekomen reacties. Deze zijn in een afzonderlijke bij deze plantoelichting behorende bijlage gebundeld en door burgemeester en wethouders van commentaar voorzien.

In die bijlagen bevinden zich ook de verslagen van de informatieve commissievergadering en de informatie- en discussieavond.

Aan de hand van het resultaat van de overleg- en inspraakprocedure is door burgemeester en wethouders een definitief ontwerp opgesteld.

Hoewel de overleg- en inspraakprocedure niet heeft geleid tot fundamentele wijzigingen, is het plan op een aantal punten aangepast c.q. gewijzigd.

Voorts zijn ook ambthalfve noodzakelijke veranderingen aangebracht. Een aantal van deze zijn:

- in het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eengezinshuizen te kunnen verbouwen tot of geheel te veranderen in meergezinshuizen met behoud van dezelfde bouwmassa;
- de bijgebouwenregeling wordt enerzijds versoepeld door de afstandsmaat tussen bijgebouw en hoekwoning in bepaalde gevallen te verkleinen van 2.00 m tot 1.00 m; anderzijds wordt de regeling verzwaard, omdat de minimale oppervlakte aan open ruimte, welke onmiddellijk achter de woning (over een breedte van min. 3/5 van de woningbreedte) is gelegen, wordt vergroot van 20 m² tot 30 m²;
- garages zijn toegestaan tot een oppervlakte van 18 m², met vrijstelling tot 30 m²; deze vrijstelling wordt alleen verleend indien aan de hierboven genoemde eisen wordt voldaan en bovendien niet meer dan 40% van het achtererf wordt bebouwd;
- aan de Leliestraat wordt in de globale bestemming tevens de bouw van meergezinshuizen mogelijk gemaakt;
- de bestemming eengezinshuizen-kantoren toegestaan wordt gelegd op de panden Oostdorperweg 40 en 42 en op de van Zuylen van Nijeveltstraat nr. 110;
- de bestemming van de panden gelegen aan de Oostdorperweg, tussen van Zuylen van Nijeveltstraat en Havenstraat, is gedeeltelijk veranderd in een bestemming, waarin eveneens meergezinshuizen toelaatbaar zijn. Het aantal bouwlagen is voor het gedeelte nabij de Havenstraat verhoogd tot drie (WE3 e/o W + M2);

De berging van jachten op de wal aan de Haven dient te worden tegengegaan, mede gezien het ruimtebeslag en de overlast, die wordt ondervonden. Een verplaatsing van de botenopslag naar Ter Weer kan aan deze toestand een einde maken, en sluit aan op de plannen om daar een aantal rekreatieve voorzieningen te realiseren. Het is wel de bedoeling, dat de Haven voor de pleziervaart beschikbaar blijft.

3.6.2. Transportleiding

De gasleiding die vanaf de Deijlerweg naar de gemeentewerf loopt is als zodanig bestemd.

De afstand van het hart van de gasleiding tot aan de bebouwing dient om veiligheidsredenen tenminste 6.00 m te bedragen. B en W kunnen die bestemming wijzigen (ex art. 11 W.R.O.) zodat de leiding verlegd kan worden met dien verstande dat de minimale afstand tot de bebouwing 6.00 m blijft bedragen.

- de buurtwinkel op de hoek van de Oostdorperweg en van Cranenburchlaan krijgt een winkelbestemming (W), en mag worden uitgebreid;
- op de hoek van de Lange Kerkdam en de Rijksstraatweg is in verband met de geluidsintensiteit van het kruispunt de bestemming meergezinshuizen geschrapt. Gekozen is voor een horecabestemming in maximaal twee bouwlagen;
- het type bedrijven op bedrijfsterreinen is niet langer gekoppeld aan het Hinderbesluit, maar aan een Staat van Inrichtingen;
- een aantal percelen aan de Van Hallstraat heeft naast de bedrijfsbestemming (tot 4.50 m) een kantoorbestemming voor een mogelijke tweede bouwlaag gekregen;
- detailhandel en dienstverlening op bedrijfsterreinen is, indien het accessoires en onderdelen bij grootschalige goederen betreft, als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering toelaatbaar via een vrijstelling van burgemeester en wethouders;
- op de plaats van het voormalige hotel Den Deijl is de bouwvlek ten behoeve van de bouw van een motel gesplitst in een gedeelte langs de Rijksstraatweg in vier bouwlagen, en in een gedeelte aan de achterzijde van het terrein in twee bouwlagen;
- de wijzigingsbevoegdheid op het terrein van de gemeentewerf is vervallen; het terreingedeelte langs de Johan de Wittstraat is nu bestemd voor bijzondere doeleinden ten dienste van het gemeentekantoor;
- de bouw van erkers en tochtportalen wordt door middel van een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt uit een oogpunt van energiebesparing;
- er is een hoogteregeling opgenomen voor zowel vrijstaande als aan of op een gebouw bevestigde antennes en antennemasten.

Bij de vaststelling door de gemeenteraad is nog een aantal wijzigingen van merendeels ondergeschikte aard aangebracht (zie ook het betreffende raadsbesluit). De belangrijkste daarvan zijn:

- in het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat op de hoek Rijksstraatweg/Lange Kerkdam drie bouwlagen kunnen worden toegestaan t.b.v. de bestemming (W)E;
- de geplande kiosk op het Stadhoudersplein kan - na vrijstelling van b en wn - worden uitgebreid tot 40 m²;
- door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen b en w op de hoek Clematislaan/Violierenweg (Sion) woningbouw projekteren in maximaal twee bouwlagen;
- de vrijstelling om bijgebouwen bij woningen te verhogen van 4.00 m naar 6.00 m bouwhoogte is aangevuld in die zin, dat de afstand van het bijgebouw tot het aan die zijde gelegen buurhuis tenminste 10.00 m moet bedragen;
- het woningbouwplan aan de Wiegmanweg is gedetailleerd opgenomen. De bestemming Uit te werken woongebieden is vervallen;
- op achtererven bij de bestemmingen (W)E (woningen, winkels toegestaan) kunnen b en w, na een vrijstelling en een bezwarenprocedure, volledige bebouwing met bijgebouwen dan wel aansluitende winkelruimte toestaan.

5. **EKONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

Het bestemmingsplan Hofcamp omvat een plangebied waarin de bestemmingen merendeels reeds zijn gerealiseerd. Slechts voor een aantal relatief kleine onderdelen zullen de aangegeven bestemmingen nog ten uitvoer moeten worden gebracht.

Deze onderdelen betreffen enkele kleine lokaties voor woningbouw en bedrijfsterrein.

Voor zover het gronden betreft in partikuliere handen, moet voorshands worden aangenomen dat de woningbouw in de vrije sektor gerealiseerd zal worden.

De aan het bouwrijp maken verbonden kosten zullen door de gemeente door toepassing van de Exploitatieverordening 1970 op de exploitant/eigenaar worden verhaald. Een en ander geeft voor de gemeente geen financiële konsekventies.

Het ligt in het voornemen op de nog onbebouwde lokaties met de bestemming woningbouw en in eigendom van de gemeente woningbouw in de sociale sektor te realiseren.

Indien uit de afzonderlijk voor elk gebied(je) te maken exploitatieopzet zal blijken, dat de kosten van de verwerving en het bouwrijp maken hoger liggen dan de toegestane grondprijzen mogelijk maken, zullen de verliezen ten laste van de reserves van de afdeling grondeksploitatie worden gebracht. Deze reserves zijn voornamelijk opgebouwd uit grondtransakties in het plangebied. Voor het nog niet in ontwikkeling gebrachte gedeelte van het bedrijfsterrein langs de zuidwestzijde van de Hofcampweg, dat naar verwachting door de gemeente zal worden ontwikkeld, geldt eveneens dat hieraan geen nadelige konsekventies voor de gemeente verbonden zijn. De prijs van de te verkopen kavels zal gebaseerd zijn op de kosten van verwerving en in exploitatie brengen.

Gezien het bovenstaande behoeven de financiën geen belemmeringen te vormen om de uitvoering van onderdelen van het plan ter hand te nemen.