

Informatiebrief aan de Raad

094

Zaaknummer: Z – 24/092770/465026
Datum: 26 september 2025
Onderwerp: Positieve principe-uitspraak Hoge Klei 4
Bijlage(n): *Bijlage 1: HK4 Vooroverleg*
Bijlage 2: ODH Milieuzonering geur, geluid en spuitzones

Geachte Raad,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u dat het college op 25 september 2025 een positieve principe-uitspraak heeft gedaan ten aanzien van de ontwikkeling van een zorgverblijf op het perceel Hoge Klei 4 (zie bijlage 1).

Zoals ook in de beantwoording van de schriftelijke vragen van de VVD (397) is vermeld valt het initiatief niet onder de aangewezen gevallen op de lijst van verzwaard adviesrecht en wordt de raad niet gevraagd om wensen of bedenkingen. De bevoegdheid voor het verlenen van de vergunning ligt bij het college. In eerste instantie was, zoals ook in de beantwoording van de schriftelijke vragen 397 is vermeld, het idee om uw raad een bekrachtiging van de principe-uitspraak voor te leggen.

Na het verkrijgen van extra informatie van de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) (zie bijlage 2), heeft het college zijn bevoegdheid toegepast en een principe-uitspraak genomen over de Hoge Klei 4. Hierdoor vervalt het verzoek tot de adviesvraag. Middels deze brief informeren wij u over de genomen positieve principe-uitspraak.

Initiatief

Het initiatief betreft een zorgverblijf voor Wassenaaarse (jong)volwassenen met een meervoudige beperking. Voorgesteld wordt om op het achtererfgebied van het perceel Hoge Klei 4 de bestaande agrarische bebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats zal een zorgverblijf worden gebouwd met een grondoppervlakte van 372 m². Het zorgverblijf bestaat uit gezamenlijke verblijfruimtes en zeven studio's. Er zal 24 uur per dag zorgpersoneel aanwezig zijn, hiervoor is ook een verblijfsruimte opgenomen. In de huidige bedrijfswoning zal een zorggehtpaar komen te wonen. Dit zorggehtpaar is verantwoordelijk voor de organisatie van de zorg en de bedrijfsvoering.

Op dit moment is er nog geen specifiek zorgverblijf in Wassenaar aanwezig met 24-uurszorg voor (jong)volwassenen met een meervoudige beperking. Met de komst van dit initiatief kunnen deze Wassenaarse (jong)volwassenen fijn en met de juiste zorg in Wassenaar blijven wonen.

Afwijken van het omgevingsplan

Momenteel ligt er een agrarische bestemming op het perceel, waarvan moeten worden afgeweken om deze maatschappelijke functie toe te staan. Dit kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit betekent dat het plan moet voldoen aan de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Voorwaarden

In de principe-uitspraak zullen de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Het Hoogheemraadschap Rijnland zal betrokken moeten worden voor de weging van het waterbelang en moet instemmen met een watertoets;
- Een aanvullend bodemonderzoek is benodigd en zal akkoord moeten worden bevonden door de Omgevingsdienst Haaglanden;
- Een aanvullend asbestonderzoek is benodigd en zal akkoord moeten worden bevonden door de Omgevingsdienst Haaglanden;
- Een aanvullend archeologisch onderzoek is benodigd en zal akkoord moeten worden bevonden door de archeologisch adviseur van de gemeente;
- Eventueel overig benodigde onderzoeken ten behoeve van de toetsing aan de ETFAL moeten worden uitgevoerd en akkoord worden bevonden door de aangewezen adviseur;
- Er moet worden aangetoond worden dat de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt ingeperkt door dit initiatief;
- Er moet aangetoond worden dat er geen milieu- en veiligheidsrisico's voor deze bewoning aanwezig zijn.

Bedrijfsvoering omliggende bedrijven

Zoals hierboven vermeld wordt in de principe-uitspraak de voorwaarde opgenomen dat als gevolg van het initiatief de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven niet mag worden ingeperkt. Hier zal ook nadrukkelijk op worden getoetst in de verdere aanvraag en het college ziet deze voorwaarde als zeer essentieel. Het college geeft de initiatiefnemer ook mee dat het van groot belang is dat de initiatiefnemer in gesprek blijft met de burens over ontwikkelingen en het voldoen aan de gestelde voorwaarden.

De rechterburens hebben aangegeven geen probleem te hebben met het initiatief en zullen 50 meter afstand houden van het zorgverblijf met het besproeien van hun gronden. Dit zal uiteraard wel moeten worden vastgelegd in een maatwerkvoorschrift.

Om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van de linkerburens wordt ingeperkt heeft de Omgevingsdienst Haaglanden geadviseerd een groenblijvende haag op het perceel van Hoge Klei 4 aan te brengen. Dit hindert de verspreiding van de gewasbeschermingsmiddelen (zie bijlage 2). De linkerburens kunnen zodoende hun huidige bedrijfsvoering ongehinderd voortzetten. Er zal worden gecontroleerd of dit ook daadwerkelijk wordt opgevolgd door de initiatiefnemer. Het college hecht er grote waarde aan dat initiatieven niet leiden tot het staken van bedrijfsactiviteiten in de directe

omgeving, nu of in de toekomst.

Deze voorwaarden blijven ook van toepassing mocht een van de burens verhuizen en er een nieuw soortgelijk agrarisch bedrijf worden gevestigd.

Milieu- en veiligheidsrisico's

Omdat het zorgverblijf tussen (agrarische) bedrijven komt te staan moet worden aangetoond dat er voor deze (kwetsbare) doelgroep geen milieu- en veiligheidsrisico's aanwezig zijn. De bovengenoemde maatregelen, het plaatsen van een groenblijvende haag en de 50 meter spuitzone van de rechterburen, dragen hieraan bij. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft ons over de belangrijke aspecten geur, geluid en milieuzonering schriftelijk geadviseerd, zie hiervoor bijlage 2. De Omgevingsdienst Haaglanden ziet geen belemmeringen ten aanzien van deze aspecten. Het college neemt in het kader van verlengd lokaal bestuur, het advies (zie bijlage 2) van de Omgevingsdienst Haaglanden over. Wel zal er nadrukkelijk gekeken worden naar de opvolging van de voorwaarden rondom de milieu- en veiligheidsrisico's zoals deze in de principe-uitspraak worden gesteld.

Geen verzwaard adviesrecht benodigd

In de vastgestelde lijst van buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) met verzwaard adviesrecht & verplichte participatie is opgenomen dat er voor het bouwen van nieuw op te richten woonzorggebouwen met een groter bruto vloeroppervlak dan 1.500 m² verzwaard adviesrecht en verplichte participatie geldt. Het initiatief is kleiner in omvang en daarom is er geen verzwaard adviesrecht benodigd.

Amendement

Op 3 juni 2025 heeft u als raad een amendement (247) aangenomen in het kader van het ontwerpprogramma Noordrand. Hierin is opgenomen dat functiewijzigingen van agrarisch naar wonen in de groene zone niet aanvaardbaar zijn en toename van bebouwing die het open karakter aantast niet wenselijk is. Het beoogde plan betreft een Maatschappelijke functie en er is géén sprake van een functiewijziging naar Wonen.

Verder heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW) geadviseerd over het plan. De commissie is positief over het gehele plan en ziet geen strijdigheid met de cultuurhistorische of landschappelijke waarden van de locatie.

Doordat er géén sprake is van een functiewijziging naar Wonen en de Adviescommissie OKW positief heeft geadviseerd over het initiatief maakt dat het initiatief niet strijdig met hetgeen is opgenomen in het amendement van 3 juni 2025. Hier komt bij dat het amendement niet kan worden opgevat als nieuw beleid dat ingaat tegen de Structuurvisie.

Vervolg

De initiatiefnemer zal, na afronding van het vooroverleg, het proces van de vergunningsaanvraag doorlopen. De vergunningsaanvraag wordt getoetst aan de opgestelde voorwaarden zoals hierboven vermeld.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.