SIX advocaten

Postbus 76613
1070 HE Amsterdam

T +31 20 305 74 10
F +31 20 305 74 11
E nijboer@sixlegal.nl
I www.sixlegal.nl

De raad van de gemeente Wassenaar
het College van B&W van de
Gemeente Wassenaar
Postbus 499
2240 AL WASSENAAR

datum	dossier	aantal bijlagen
6 juni 2025	64.766	-

uw referentie	betreft
	Hestelbesluit Woongebied Vallkenhorst

Geacht college, geachte leden van de raad,

Op uw verzoek heb ik beoordeeld of het Tweede herstelbesluit “Woongebied Valkenhorst” zoals dat thans voorligt bij de gemeenteraad van Katwijk voldoet aan de gemaakte afspraken met de gemeente Wassenaar alsmede of de gemaakte afspraken op voldoende wijze zijn geborgd in de planregels.

In de planregels is voor Woongebied -2 thans het volgende opgenomen:

1. de bouwhoogte van nieuwe grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 13 meter;
2. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen met gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van woongebied - overgangszone groen woonmilieu'* mag niet meer bedragen dan 15 meter en de bebouwing moet passen in en is in overeenstemming met het kwaliteitsboek
3. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen met gestapelde woningen buiten de gebiedsaanduiding 's*pecifieke vorm van woongebied - overgangszone groen woonmilieu*' mag niet meer bedragen dan 20 meter mits in overeenstemming met het kwaliteitsboek;
4. in afwijking van het bepaalde in sub i zijn nieuwe gebouwen met gestapelde woningen met een hogere bouwhoogte toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. gebouwen zijn gelegen binnen de gebiedsaanduiding *'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar - 1'*, *'overige zone - bouwhoogte 32 afweegbaar - 2'* of *'overige zone - bouwhoogte 40 m afweegbaar';*
   b. er is sprake van een accentbebouwing;
   c. de bebouwing past in en is in overeenstemming is met het kwaliteitsboek;
   d. de bouwhoogte binnen de gebiedsaanduiding *'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar - 1'* mag voor maximaal 2,5% van het oppervlak van de gronden

SIX advocaten B.V. is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34297931. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met SIX advocaten B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van SIX advocaten B.V. Deze algemene voorwaarden, welke zijn in te zien op www.sixlegal.nl en op verzoek kosteloos zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid. BTW nummer: NL8191.99.151.B01.

gelegen binnen deze gebiedsaanduiding *'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar -1'* afwijken van de bouwhoogte zoals genoemd in sub i, tot een maximale hoogte van 32 meter;

e. de bouwhoogte binnen de gebiedsaanduiding *'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar - 2'* mag voor maximaal 5% van het oppervlak van de gronden gelegen binnen deze gebiedsaanduiding *'overige zone - bouwhoogte 32m afweegbaar - 2'* afwijken van de bouwhoogte zoals genoemd in sub i, tot een maximale hoogte van 32 meter;

f. de bouwhoogte binnen de gebiedsaanduiding *'overige zone - bouwhoogte 40 m afweegbaar'* mag voor maximaal 5% van het oppervlak van de gronden gelegen binnen deze gebiedsaanduiding *'overige zonebouwhoogte 40 m afweegbaar'* afwijken van de bouwhoogte zoals genoemd in sub i, tot een maximale hoogte van 40 meter;

Deze regels zijn in overeenstemming met hetgeen hierover tussen beide gemeentes hieromtrent is afgesproken.

De verbeelding is beoordeeld door het bureau Starling Structures. Hierbij zijn de contouren van de verschillende zoneringen vergeleken met de kaarten die zijn verspreid voor de raadsvergadering van 27 mei 2025. Geconcludeerd wordt dat de contouren en oppervlakte van de 'overgangszone' (in de verbeelding aangeduid als swg-ogw) alsmede de 'extra' aanduiding van maximaal 2,5% hoogte-accenten (overige zone - bouwhoogte 32m afweegbaar 1) identiek zijn aan de kaarten die zijn verspreid voor de raadsvergadering van 27 mei 2025. Dit betekent een juiste vertaling van de gemaakte afspraken op de verbeelding.

De combinatie van deze planregels met de verbeelding maakt dat de afgesproken hoogtes, met de afgesproken percentages binnen de afgesproken zones, juridisch afdwingbaar zijn en dus op adequate wijze zijn geborgd.

Hoogachtend,



SIX advocaten B.V.
A.M. Nijboer