

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Dhr. J.W. Wassenaar

projectnummer: 85628500000

Aan: Gemeente Noordwijkerhout
Onderwerp: Quicksan Leeweg 23 Noordwijkerhout
Datum: 19-06-2018

Inleiding

De heer Wassenaar is eigenaar van het perceel Leeweg 23 in de gemeente Noordwijkerhout. Op het perceel is een paardenbedrijf aanwezig. De activiteiten bestaan uit een paardenpensionstal, het houden van schapen en runderen en een hondenpension. De zorg van de dieren en het schoonmaken van de verblijven en het beheer van het erf en de omliggende weiden wordt uitgevoerd door twee gezinnen én een werknemer.

Sinds het jaar 2000 zijn er twee volledig gescheiden bedrijfswoningen op het perceel aanwezig, die gebruikt worden door de familie Wassenaar Sr. en Jr. Het gebruik van de tweede bedrijfswoning wordt door de gemeente gedoogd middels een persoonsgebonden gedoogconstructie. Deze situatie wordt enkel gedoogd zolang de familie Wassenaar Sr. in deze bedrijfswoning woont. Dit zou in de toekomst een probleem kunnen worden aangezien er te weinig mankracht op het bedrijf aanwezig zal zijn mocht de familie Wassenaar Sr. besluiten te verhuizen.

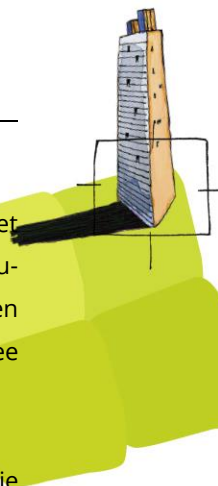
Om het bedrijf toekomstbestendig te houden wil dhr. Wassenaar daarom ook graag de gedoogconstructie loslaten en een legale tweede bedrijfswoning realiseren. De realisatie van een tweede bedrijfswoning garandeert dat er in de toekomst voldoende mankracht op het bedrijf aanwezig zal zijn.

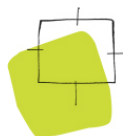
Doel quickscan

De voorliggende quickscan heeft tot doel de planologische haalbaarheid/noodzaak van de realisatie van de tweede bedrijfswoning ten behoeve van het bedrijf te onderzoeken. De relevante aspecten worden hieronder besproken en mogelijke knelpunten inzichtelijk gemaakt.

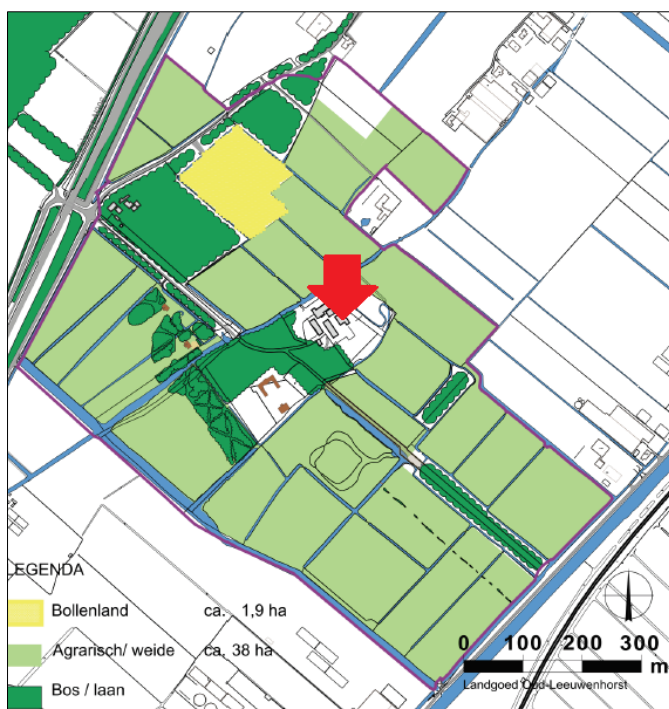
Plangebied

Het perceel Leeweg 23 is gelegen ten oosten van de provinciale weg N206 en wordt omringd door het landgoed Oud Leeuwenhorst. Voor het landgoed zijn plannen in uitvoering, bestaande uit een nieuw landgoed met een oppervlakte van 6,4 hectare (inclusief huiskavel), waarbij de natuurwaarde wordt verhoogd en het landgoed recreatief aantrekkelijker gemaakt. In onderstaande afbeelding is het





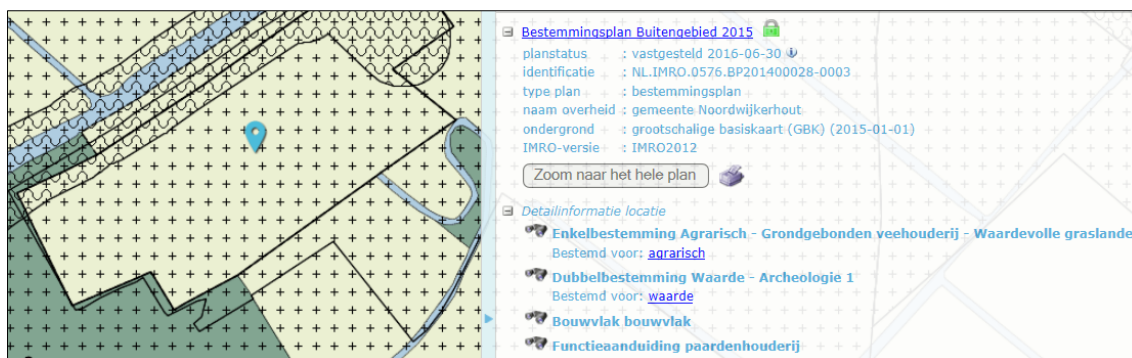
ontwikkelingsplan voor het landgoed globaal weergegeven. Ter plaatse van de rode pijl is het perceel Leeweg 23 gelegen.



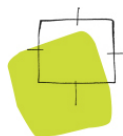
Landgoed ontwikkelingsplan Landgoed 'Oud Leeuwenhorst'

Geldende planologische situatie

Voor het perceel Leeweg 23 geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2015, vastgesteld op 30 juni 2016. Op het perceel ligt de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - Waardevolle graslanden, een functieaanduiding paardenhouderij en een bouwvlak. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl



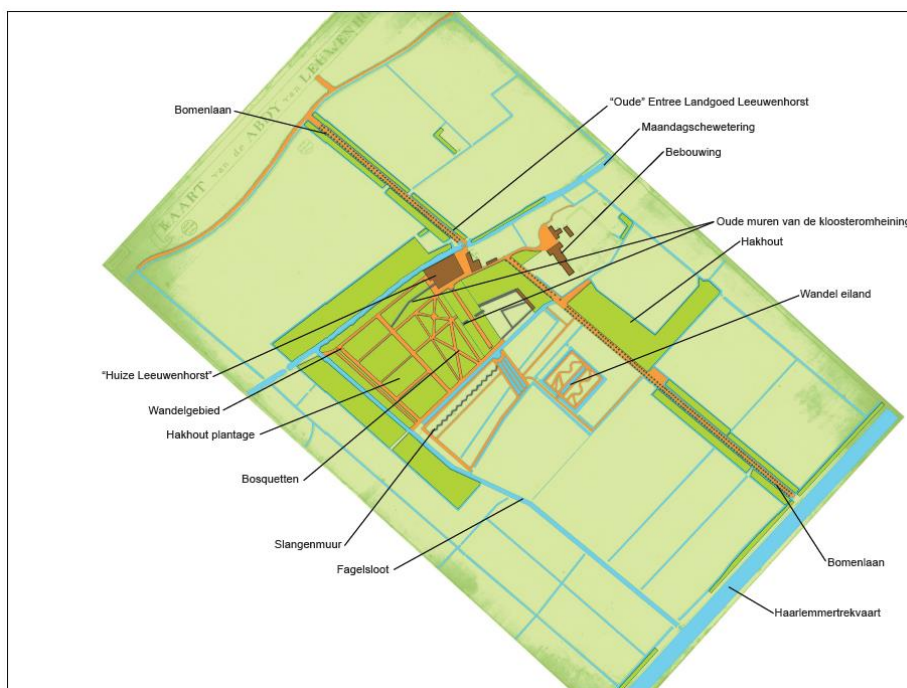
Binnen het bouwvlak is alleen het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan (artikel 6.1 sub c lid 7), in dit geval 1 bedrijfswoning. Onder bestaand wordt alleen het legale aantal bedrijfswoningen begrepen, de gedoogde situatie valt niet onder het bestaande aantal.

Historische ontwikkeling Landgoed Oud Leeuwenhorst¹

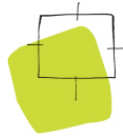
Het Landgoed Oud Leeuwenhorst kent een complexe ontwikkelingsgeschiedenis met verschillende geschiedenislagen en ontwikkelingsfasen die alle in de huidige situatie in meer of mindere mate hun sporen hebben nagelaten.

De vroegste fase, de ontginningsfase vóór 1261, is nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Vanaf de 15e eeuw is duidelijk te zien dat 'landgoed Leeuwenhorst' zich in de loop der tijd nauwelijks heeft ontwikkeld. De kavelstructuur is vrijwel constant in de tijd. De bebouwingsstructuur verandert daar-entegen wel. Het oude klooster complex, gebouwd in de 14e eeuw, is hier niet meer zichtbaar. In de loop der tijd verdwijnt en ontstaat er diverse bebouwing, waar tegenwoordig weinig van is blijven staan. Wel continu zichtbaar zijn de lijnen van het tuinontwerp van raadspensionaris Gaspar Fagel.

Zie hieronder de analyse van de tuin van Gaspar Fagel.



¹ Gebaseerd op de toelichting van bestemmingsplan Landgoed Oud Leeuwenhorst (NL.IMRO.0576.BP201400029-0003)



Werkzaamheden bedrijf

WERKZAAMHEDEN PAARDENPENSIONSTAL

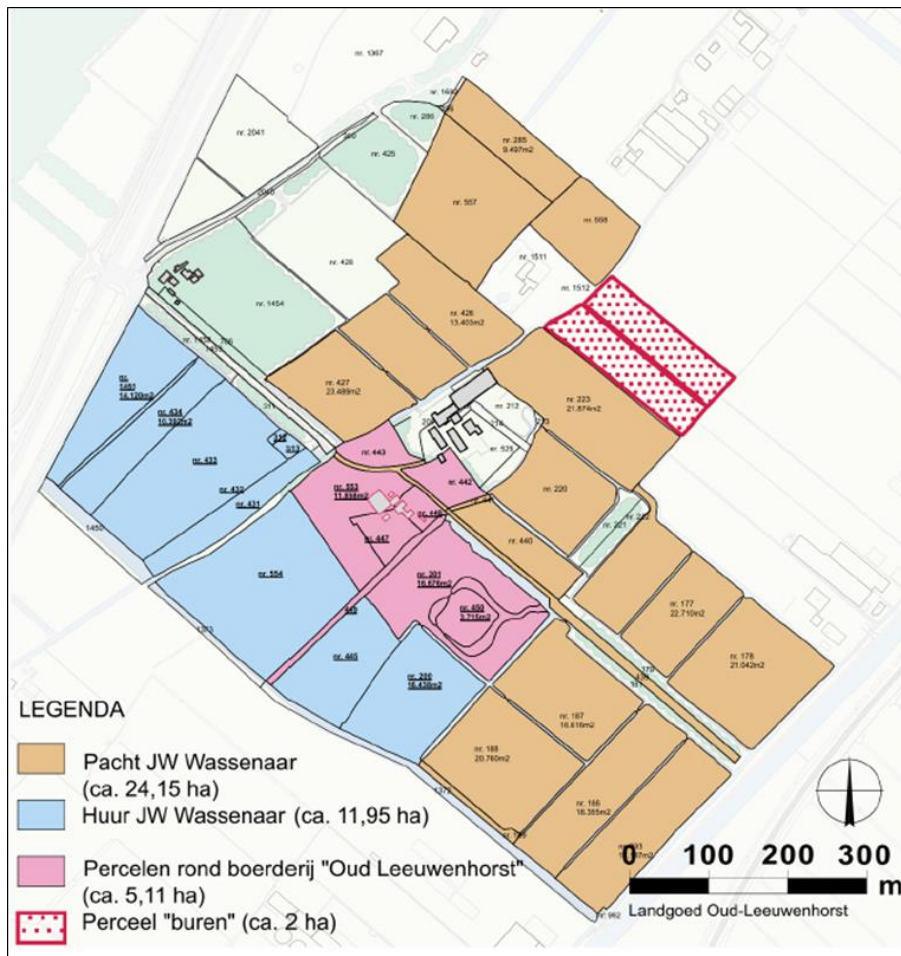
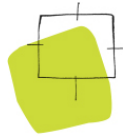
Zoals eerder vermeld is de hoofdactiviteit van het bedrijf de paardenpensionstal, met als nevenactiviteiten het houden van schapen en runderen en een hondenpension. Gezien de omvang van het bedrijf (gemiddeld genomen zijn er 85 pensionpaarden, 100 à 200 schapen, 12 runderen en 20 honden aanwezig) is het noodzakelijk dat er dag en nacht toezicht wordt gehouden.

Toezicht is noodzakelijk vanuit de bedrijfsvoering maar ook met het oog op dierenwelzijn. Zo moet tijdens de weidegang toezicht op de dieren worden gehouden, en in het geval van een uitbraak is het van groot belang dat dit direct kan worden opgelost. Ook in geval van ziekte van de dieren en in de geboortetijd is het noodzakelijk dat er dag en nacht iemand aanwezig is.

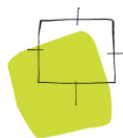
Naast de zorg voor de dieren en de werkzaamheden op het erf is er veel werk aan het onderhoud van de 45 hectare weide. Werkzaamheden zoals het afzetten, verweiden van dieren, sloten schonen en het onkruid vrij houden.

WERKZAAMHEDEN LANDGOED

Ten zuiden van het perceel wordt een nieuw landgoed gerealiseerd, Landgoed Oud Leeuwenhorst. Het bedrijf van dhr. Wassenaar draagt voor een groot deel bij aan het onderhoud van het landgoed en verzorgt de dieren die op het landgoed grazen. Uit de afbeelding hieronder blijkt dat dhr. Wassenaar een zeer groot gedeelte van het landgoed beheert (circa 43 ha).



Het Landgoed Oud Leeuwenhorst is, met de dieren die er grazen, belangrijk voor de diversiteit van het landschap, het toerisme en ook een prachtig wandelgebied voor de lokale bewoners. Het landgoed ligt midden tussen de bloembollenvelden. Het uiterlijk en onderhoud van het landgoed is uiteraard essentieel voor het aanzicht. Het bedrijf draagt voor een groot deel bij aan het onderhoud van het landgoed en verzorgt de dieren die in het landgoed grazen. Het gehele gebied zal ook op een meer biologische manier beheerd worden, aangezien op diverse weides geen bestrijdingsmiddelen meer mogen worden toegepast. Het beheer en onderhoud van deze weides wordt hiermee nog intensiever. Daarnaast is het bedrijf ook verantwoordelijk voor het schonen van de sloten, het verzorgen van de peilverhoging i.v.m. het plas/drasgebied, het verwijderen van omgevallen bomen, onderhoud aan de houtopstanden, (nood) reparaties aan de omheiningen van het landgoed en het begaanbaar houden van de wandelpaden.



Dit alles zorgt voor een betere beleving van de mensen die het landgoed bezoeken. Het bedrijf van dhr. Wassenaar is onmisbaar voor het beheer en het voortbestaan van het landgoed.

TOEKOMST

De huidige werkzaamheden en de werkzaamheden die gepaard gaan met de realisatie van het nieuwe landgoed zijn hierboven beschreven.

Daarnaast moet werk gemaakt worden van het aanpassen van het bedrijf om het goed te laten samen gaan met landgoed, en het gebied in zijn geheel aantrekkelijk te maken voor bezoekers. Onder andere moet de verrommeling worden opgeruimd om zo het gebied en erf aantrekkelijker te maken voor de bezoekers. Zo kan de uitstraling van het bedrijf worden verbeterd door oude gebouwen te vervangen voor moderne gebouwen die er (met de nieuwste technieken) voor zullen zorgen dat het bedrijf klimaat neutraal is. Anderzijds kan het gebied voor de bezoeker ook aantrekkelijker worden door het faciliteren van een horecagelegenheid en activiteiten in het gebied.

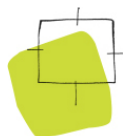
Om deze veranderingen en omslag te kunnen maken en te kunnen financieren zullen er extra inkomstenbronnen moeten ontstaan. Zo wordt er gedacht om in de toekomst een nieuwe diervriendelijke stal en een dierenartsenpraktijk op het erf te realiseren.

Voor de huidige bedrijfsvoering is het reeds noodzakelijk dat er twee bedrijfswoningen bij het bedrijf aanwezig zijn. Door de realisatie van het landgoed en de andere beoogde werkzaamheden, neemt het aantal werkzaamheden toe. Zoals eerder vermeld mag de tweede bedrijfswoning niet meer worden gebruikt als de familie Wassenaar Sr. besluit om te vertrekken. Het bedrijf zou dan, gezien de omvangrijke werkzaamheden, niet kunnen worden voortgezet met slechts één bedrijfswoning.

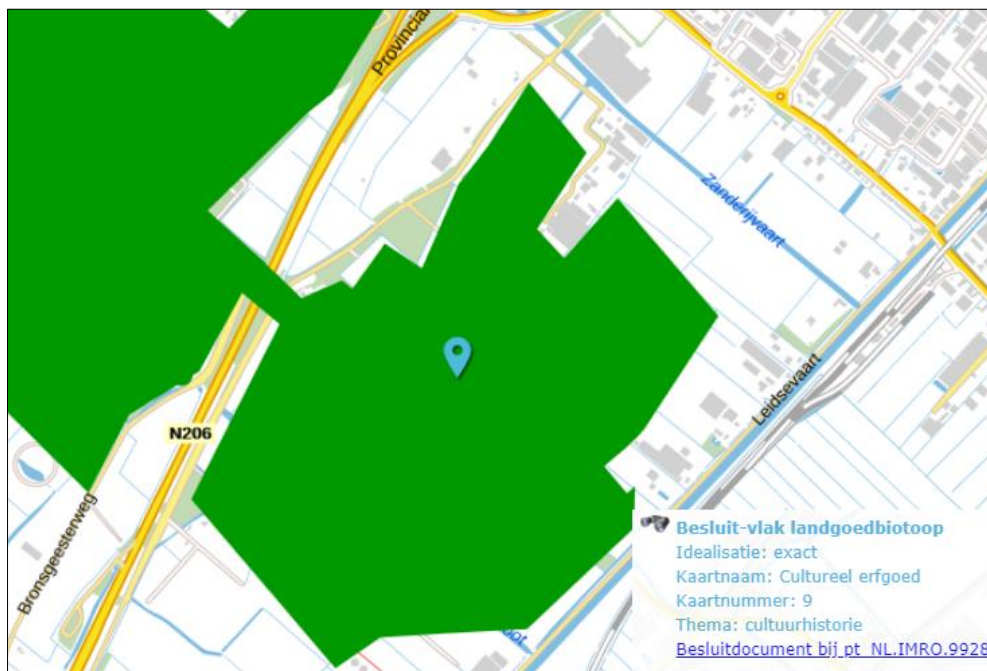
Geldend overheidsbeleid

VERORDENING RUIMTE (2014)

Het provinciaal beleid is gericht op de bescherming en versterking van de historische landgoederen en hun ontsluiting voor een breed publiek. De provincie wil de waarden van de historische landgoederen integraal meewegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprocessen. Dit provinciaal belang wordt geborgd aan de hand van een 'landgoedbiotoop' in deze verordening. Ontwikkelingen op het landgoed zelf zijn met het oog op de exploitatie van het landgoed nadrukkelijk niet uitgesloten. Het gaat immers om behoud door ontwikkeling.



Het perceel Leeweg 23 valt in een 'landgoedbiotoop'. Zoals al eerder beschreven is de tweede bedrijfswoning essentieel voor het beheer van het Landgoed Oud Leeuwenhorst. De ontwikkeling van de tweede bedrijfswoning zou er dan ook voor zorgen dat het landgoed behouden kan worden.



Uitvoeringsaspecten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht besteed te worden aan de relevante milieutechnische en ruimtelijke aspecten. Dit is noodzakelijk om aan te tonen of de gewenste ontwikkeling uitvoerbaar is met betrekking tot de thema's als geluid, bodem en ecologie. De benodigde onderzoeken zullen t.z.t. worden uitgevoerd. Op voorhand worden – gelet op de beperkte ruimtelijke ingreep – geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Haalbaarheid

In het geldende bestemmingsplan is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. De tweede bedrijfswoning die gedoogd wordt valt hier niet onder.

Het realiseren van een nieuwe tweede bedrijfswoning kan worden gezien als een ontwikkeling die het behoud en verdere ontwikkeling van het Landgoed Oud Leeuwenhorst ten goede komt. De tweede bedrijfswoning is daarmee niet strijdig met de provinciale verordening. Voor de onderzoeksaspecten is op voorhand geen belemmering te verwachten.

De realisatie van de tweede bedrijfswoning kan dus als haalbaar worden gezien.