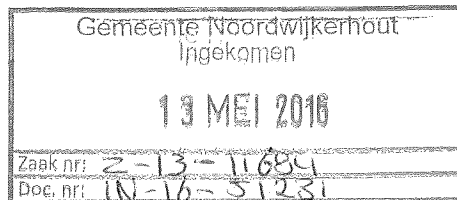




provincie **HOLLAND**
ZUID



Gedeputeerde Staten

Contact
dhr. drs. J. Dijkema
T
j.dijkema@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2015-535212466
DOS-2015-0005258
Uw kenmerk

Bijlagen
1

Burgemeester en Wethouders van Noordwijkerhout
Postbus 13
2210 AA Noordwijkerhout

Onderwerp
Ontheffing Verordening ruimte 2014 Nieuw landgoed
Oud Leeuwenhorst

Geacht college,

Op 29 oktober 2015 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) ten behoeve van: De ontwikkeling van een nieuw landgoed ter plaatse van het voormalige landgoed "Oud Leeuwenhorst" waarbij waardevolle graslanden verloren gaan.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.





Datum
Zie verzenddatum
linksonder
Ons kenmerk
PZH-2015-535212466

Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. J.H. de Baas

R.A.M. van der Sande

Bijlagen:

- Besluit tot verlenen ontheffing voor ontwikkeling van landgoed Oud Leeuwenhorst op waardevolle graslanden in de Bollenstreek.



Datum
Zie verzenddatum
linksonder
Ons kenmerk
PZH-2015-535212466

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna Verordening).

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente Noordwijkerhout om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening ten behoeve van: De ontwikkeling van een nieuw landgoed ter plaatse van het voormalige landgoed "Oud Leeuwenhorst".

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een bestemmingsplan of daarmee gelijk te stellen besluit) en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van een of meer regels uit de verordening is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

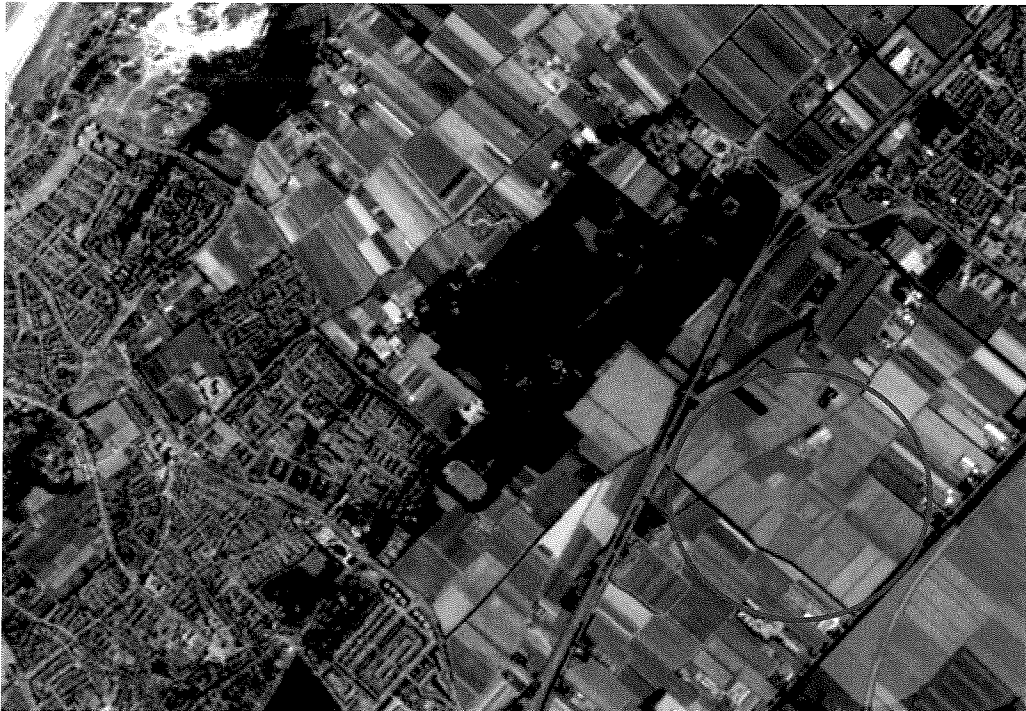
Ontheffingscriteria

In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

Locatie

Het plangebied betreft het voormalige landgoed Oud Leeuwenhorst. Dit landgoed kent een complexe ontwikkelingsgeschiedenis met verschillende geschiedenislagen en ontwikkelingsfasen die in de huidige situatie in meer of mindere mate hun sporen hebben nagelaten. De huidige situatie is echter onsamenhangend waarbij de historische elementen nauwelijks zijn te ervaren. Een particulier initiatiefnemer is voornemens een Nieuw Landgoed (met huiskavels) te ontwikkelen waarbij de oppervlakte van het Nieuwe Landgoed ca. 6,4 hectare is (incl. huiskavels).



Locatie van landgoedontwikkeling te Noordwijkerhout (licht groen de waardevolle graslanden in de Bollenstreek)

Ontwikkeling

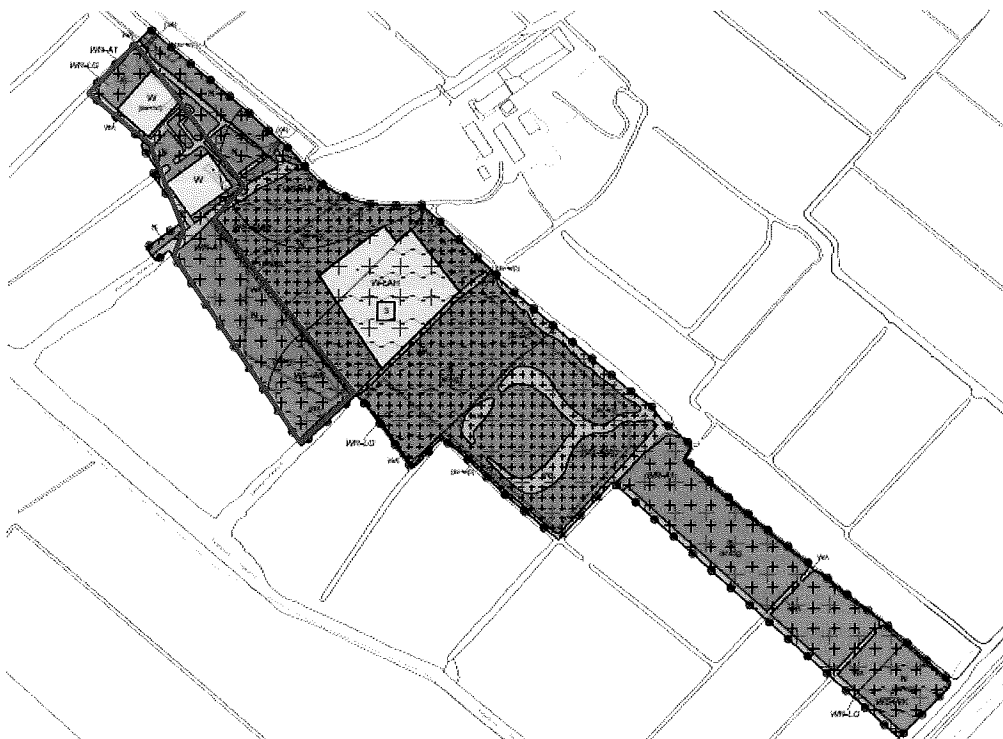
Als kader voor de plannen is door bureau Hollandschap een landgoedontwikkelingsplan opgesteld. In dit plan is een inventarisatie gegeven van het gebied, de landschappelijke opbouw en het historisch karakter van de locatie. Dit plan is de basis voor de ontwikkelingen binnen het nieuwe landgoed. Leidend daarbij is het originele ontwerp voor het landgoed van Caspar Fagel uit de 17^e eeuw. In het nieuwe landgoed worden enkele bosschages aangelegd die origineel in het landgoedontwerp van Fagel aanwezig waren. Deze bosschages liggen echter op wat nu in de Verordening is aangeduid als "waardevolle graslanden in de Bollenstreek". Deze graslanden zijn in artikel 2.3.7 beschermd. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken is ontheffing aangevraagd van de Verordening.

Bijzondere omstandigheden

De ontwikkeling van het landgoed Oud Leeuwenhorst is vanuit provinciale insteek als positief te beoordelen omdat het landgoed wordt hersteld op basis van cultuurhistorische waarden en daarmee bijdraagt aan de landgoedbiotoop waar het in ligt. Bovendien draagt het positief bij aan de Erfgoedlijn *Landgoederen* en de verbinding met de Erfgoedlijn *Trekvaarten*. Daarnaast worden natuurwaarden ontwikkeld (in en aansluitend aan EHS) en de recreatieve ontsluiting en beleving wordt verbeterd. Met de ontwikkeling worden echter ook waardevolle graslanden aangetast.

De waardevolle graslanden in de Bollenstreek worden door het plan op twee plaatsen aangetast. Er wordt een bosschage aangeplant waardoor open graslanden verloren gaan. Dit betreft ongeveer 9.000 m². Daarnaast worden de twee woningen op een plaats gezet die ook is aangeduid als

waardevol grasland. Hier gaat circa 1.500 m² grasland verloren. In totaal zal ongeveer een hectare aan waardevolle graslanden in de Bollenstreek worden beplant en daardoor zijn openheid verliezen.



Plan voor nieuw landgoed (groen is natuur, geel zijn bouwvlakken, rood omlijnd is grasland dat verloren gaat)

Waardevolle graslanden zijn in artikel 2.3.7 van de Verordening beschermd.

Een bestemmingsplan voor graslanden in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', bevat regels ter bescherming van deze graslanden waarbij uitsluitend ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen met een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden.

In de toelichting van de Verordening is dit nader uitgelegd.

Vanuit historisch perspectief weerspiegelen de graslanden de combinatie van bodemgesteldheid en landgebruik die hier van oudsher was. In de vlaktes tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand aanwezig was, was het land in gebruik als grasland. De provincie wil het contrast tussen de nog gave open strandvlakte en de voor de bollenteelt in cultuur gebrachte (afgezande) oude duinen en strandwallen in stand houden door het handhaven van de relatieve openheid en het gebruik als grasland. Zij richt daarbij op de grote oppervlaktes en samenhangende structuren. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als er een aantoonbare meerwaarde is voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden zelf. Dit betekent dat bij ontwikkelingen in deze gebieden goed gekeken moet worden of zij niet leiden tot een verlies aan openheid en een substantiële verandering van het grondgebruik.

Ontwikkelingen mogen dus niet leiden tot verlies aan openheid en substantiële verandering van grondgebruik. Dat is hier wel het geval. Hiervoor is dan ook ontheffing aangevraagd vanuit het perspectief dat de algemene ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het gebied beter worden.

Geomorfologisch blijkt het originele landgoedontwerp en ook de voorgestelde bosschages op de graslanden, grotendeels te liggen op delen die als strandwal zijn aan te merken. Dit zijn juist de delen waar van oudsher geen graslanden voorkwamen maar bebouwd en bebost waren. Dit is voor de landgoedontwikkeling een belangrijke constatering omdat het bij de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden juist gaat om het ensemble van open graslanden in de strandvlaktes en verdichting op de strandwallen. In het gebiedsprofiel is dit ook aangegeven als een belangrijke drager van het landschap in de Bollenstreek. Bovendien zijn de bewuste graslanden niet aangemerkt als belangrijk weidevogelgebied. De voorgestelde ontwikkeling past vanuit ruimtelijke kwaliteit dan ook goed binnen de kenmerken en waarden van het gebied.

Belangenafweging

De onderbouwing van de ontwikkeling is gebaseerd op cultuurhistorische en geomorfologische analyse. Deze laat zien dat de ontwikkeling in de context past van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap in de bollenstreek. Bovendien draagt het plan bij aan verschillende provinciale belangen: cultuurhistorie (landgoed), natuur (EHS) en recreatie. Aangezien het hier om een bijzondere situatie gaat, het plan als geheel als positief wordt beoordeeld en de aantasting van de waardevolle graslanden door het plan niet in verhouding staat tot het provinciaal belang dat daarmee is gemoeid, verlenen Gedeputeerde Staten ontheffing voor de voorgenoemde ontwikkeling van landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout.

BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw landgoed ter plaatse van het voormalige landgoed "Oud Leeuwenhorst" op Waardevolle graslanden in de Bollenstreek, te verlenen;
2. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.