

Gemeente Rijswijk

Bestemmingsplan Landgoederenzone

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1 : 2.000

Projectgegevens:
TOE03-RIJ00005-01A
REG03-RIJ00005-01A
TEK03-RIJ00005-01A
BYL02-RIJ00005-01A
RAO02-RIJ00005-01A
RAP02-RIJ00002-01A
INS01-RIJ00005-01C
NOT01-RIJ00005-01A

Rosmalen, december 2009

Vastgesteld: 15 december 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN SAMENVATTING	1
1.1	Aanleiding plan	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Totstandkoming plan	1
1.4	Uitgangspunten plan	2
1.5	Nieuwe ontwikkelingen	3
1.6	Herontwikkeling en financiering	4
1.7	Samenvoegen en actualiseren	6
1.8	Opzet en inhoud plan	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER PLANGEBIED	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	17
3	PLANBESCHRIJVING	27
3.1	Gebiedskarakteristiek	27
3.2	Beschrijving en analyse gebied	27
3.3	Ontwikkelingen	43
4	OMGEVINGSASPECTEN	55
4.1	Akoestiek	55
4.2	Bodem	56
4.3	Externe veiligheid	57
4.4	Bedrijven en milieuzonering	59
4.5	Luchtkwaliteit	61
4.6	Water	61
4.7	Flora en fauna	62
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	64
5	JURIDISCHE ASPECTEN	67
5.1	Het juridische plan	67
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	67
6	UITVOERBAARHEID	71
7	OVERLEG EN INSpraak	73
7.1	Vooroverleg	73
7.2	Inspraak	73
7.3	Zienswijzen	73

Bijlagen:

Bijlage 1:	Rapport akoestisch onderzoek: bijlage A: Rail- en Wegverkeersgegevens bijlage B: Rekenblad contourenberekening bijlage C: Computeroutput wegverkeer bijlage D: Computeroutput railverkeer
Bijlage 2:	Flora- en faunaonderzoek Landgoederenzone
Bijlage 3:	Cultuurhistorische Waarden landgoederenzone: Monumenten- kaart
Bijlage 4:	Cultuurhistorische Waarden Landgoederenzone: Archeologi- sche waardenkaart
Bijlage 5:	Overzichtskaart gemeente-eigendommen Landgoederenzone
Bijlage 6:	Overzichtskaart parken en landgoederen
Bijlage 7:	Nota inspraak
Bijlage 8:	Nota vooroverleg



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING EN SAMENVATTING

1.1 Aanleiding plan

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. In dit plan geeft de gemeente Rijswijk aan wat zij in de toekomst met dit gebied wil.

De Landgoederenzone is een 250 ha groot gebied, gelegen op en rond de oude strandwal van de Van Vredenburgweg in Rijswijk. Het gebied maakt deel uit van een reeks van Landgoederen langs de kust, die onderling verbonden zijn. De Landgoederenzone bevindt zich tussen de stedelijke gebieden van Rijswijk en Den Haag en is een 'groene long' van formaat.

De gemeente heeft de ambitie de Landgoederenzone te beschermen, te verbeteren en te ontwikkelen. De ketting van buitenplaatsen en parken in de Landgoederenzone heeft een grote cultuurhistorische waarde en biedt bovendien mensen uit Rijswijk en de omringende gemeenten veel mogelijkheden tot recreatie. In de loop der jaren is het gebied versnipperd geraakt en 'rommelig' geworden. Tevens heeft het gebied te kampen met achterstallig onderhoud. De gemeente wil dit aanpakken, meer kwaliteit in de Landgoederenzone brengen, het hier gelegen maatschappelijk kapitaal beschermen en de daaraan verbonden monumentaliteit bewaren. Tevens wil de gemeente de Landgoederenzone ontwikkelen tot een groot en zoveel mogelijk openbaar toegankelijk landgoederenpark voor de stad en regio, waar mensen op velerlei wijze van kunnen genieten.

Het doel van dit plan is het bieden van een actueel juridisch-planologische kader voor de Landgoederenzone in Rijswijk. Het plan heeft overwegend een consoliderend karakter. Op een aantal locaties zijn opties voor herontwikkelingen mogelijk gemaakt, direct, door middel van een wijzigingsbevoegdheid of via uit te werken bestemmingen.

1.2 Het plangebied

Het gehele plangebied omvat de Landgoederenzone in Rijswijk. Deze zone wordt begrensd door de Laan te Blotinghe, het Juliaalaantje, de Burgemeester Elsenlaan, de Huys ter Nieuburchlaan, de Huys de Wervelaan, de Generaal Spoorlijn, de Huis te Landelaan, de Van Vredenburgweg, de Prinses Beatrixlaan, de John F. Kennedylaan, de Schaapweg, de Sammersweg, de Guntersteinweg en de gemeentegrens met Den Haag.

Op nevenstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Totstandkoming plan

Voorafgaand aan het opstellen van het plan heeft een onderzoek naar de bestaande situatie en mogelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. De uit de inventarisatie verkregen informatie is geanalyseerd. Op basis van de inventarisatie zijn zowel de ruimtelijke als de functionele structuur van het plangebied in kaart gebracht. Ook het bestaande beleid –op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau– is geïnventariseerd. Daarnaast zijn de milieuaspecten en overige potentiële belemmeringen in beeld gebracht.

Parallel hieraan heeft een Klankbordgroep meegedacht over de uitgangspunten van het plan. In de Klankbordgroep waren zowel de lokale en regionale belangengroepen als de betrokken overheidsorganen vertegenwoordigd.

In de vervolgstap, het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plan bepaald. De gewenste bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen op de verbeeldingen en in de daarvan deelsluitmakende planregels, die de wettelijke en juridische basis vormen voor de uitvoering van het plan.

In een later stadium van de planontwikkeling zijn de kaders van het conceptplan voor een eerste reactie aan de Rijswijkse bevolking voorgelegd door middel van twee voorlichtingsbijeenkomsten. De hieruit voortgekomen suggesties en aandachtspunten zijn in het plan verwerkt.

1.4 Uitgangspunten plan

In de door de raad vastgestelde 'Toekomstvisie Landgoederenzone Rijswijk' (2002) zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- buitenplaatsen (weer) herkenbaar maken;
- grazige tussengebieden inrichten;
- in het landschap detonerende functies verwijderen;
- sanering bebouwing;
- gemotoriseerd verkeer uitbannen en parkeren opvangen in de randen;
- sport blijft van harte welkom, maar beter inpassen, en;
- rustige recreatie als hoofdfunctie.

Voor de ontwikkeling van de landgoederenzone is naast de gemeentelijke uitgangspunten een tweetal provinciale uitgangspunten meegenomen in dit bestemmingsplan.

Dit betreft:

- De oude waarden van het gebied dienen samen met de nieuwe ontwikkelingen een functie en plaats te krijgen.
- De cultuurhistorische waarden in de landgoederenzone dienen te worden gehandhaafd en versterkt.

Hieronder zijn de uitgangspunten voor dit plan per thema weergegeven.

Cultuurhistorie

De uitgangspunten op het gebied van cultuurhistorie vormen de rode draad voor alle verdere uitwerkingen die sindsdien zijn gemaakt. De uitgangspunten sluiten aan bij de Nota Belvedere (Ministerie van VROM, OCW, LNV en V&W, 1999). Deze nota bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden actief worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Verder streeft de nota naar behoud door ontwikkeling.

Groen

Volgens het Groenbeleidsplan 'Per blad wijzer' is de Landgoederenzone één van de belangrijkste dragers van de groenstructuur van Rijswijk. Niet alleen de kwantiteit maar ook de kwaliteit van het groen is daarbij van belang. Die kwaliteit uit zich onder andere in de eigen sfeer die gevormd wordt door cultuurhistorische elementen. Uitgangspunt is die sfeer te behouden en verder uit te bouwen.

Ecologie

Natuurgebieden zijn ook belangrijk vanuit ecologisch opzicht. Hier groeien tal van plantensoorten en veel vogels en dieren hebben hier hun domein. In de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is een stabiel en ruimtelijk samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden vastgelegd. Soms maken recreatiegebieden deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), soms maken ze hier geen deel van uit maar hebben ze er wel een belangrijke relatie mee. Landgoed Te Werve (inclusief De Put) behoort tot de PEHS.

Economie

Het belang van een groen woonmilieu is terug te vinden in verschillende overheidsnota's: een groen woonmilieu draagt bij aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel. Dit geldt ook voor Rijswijk, met een bedrijvenlocatie die tot de top tien van Nederland behoort. Het cultuurhistorische karakter van de Landgoederenzone geeft aan dit groene milieu nog een extra dimensie. Zonder grote (miljoenen) impulsen is grondig opknappen en reconstrueren niet mogelijk. Grote subsidiestromen vallen echter niet te verwachten. Herstel door ontwikkeling is daarom de kern van het te volgen ontwikkelingsproces.

Verscheidenheid aan passende functies

Uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de Landgoederenzone is het behoud en de versterking van het multifunctionele karakter van het gebied. Hiermee wordt voorkomen dat de Landgoederenzone verandert in een eenzijdig groengebied, waar weinig te beleven valt. In de Landgoederenzone is ruimte voor een groot aantal functies (sport, recreatie, wonen, horeca, zorg- en sociaal-culturele functies). Hierbij zijn een afgewogen locatiekeuze, een landschappelijke ontwikkeling en een hoge beeldkwaliteit nodig.

1.5 Nieuwe ontwikkelingen

Een aantal functies hoort niet thuis in de Landgoederenzone. Deze functies moeten verdwijnen en plaatsmaken voor functies met een uitstraling die past bij het cultuurhistorische en groene karakter van het gebied. Enkele hoofdpunten uit het plan zijn:

- *Tedo/Adelaars*
De gemeente kiest er voor de versnippering in sportvelden op te heffen. De sportvelden op deze locatie worden in 2010 verplaatst naar Den Haag. Door deze uitplaatsing komen de voetbalvelden van Tedo/Adelaars vrij voor herontwikkeling.
- *Landhuis De Voorde*
Het landhuis aan de Van Vredenburgweg 985 verkeert in slechte staat van onderhoud. Het landhuis wordt gebruikt door kunstenaars, die daartoe elf ateliers in gebruik hebben. Het landhuis is een beschermd rijksmonument. Om het landhuis weer in de oude glorie hersteld te krijgen, wil de gemeente het landhuis verkopen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om geen onroerend goed in eigendom te hebben. In het landhuis kan een restaurant komen met een culturele uitstraling. Dit is mogelijk gemaakt in het plan.

- *Omnigroen*
Omnigroen is het groenbedrijf van de dienst sociale werkvoorziening (DSZW) van de gemeente Den Haag. Omnigroen detoneert in het park-landschap. De overeenkomst met zowel Omnigroen als de DSZW is opgezegd. De locatie is inmiddels vrijgekomen voor herontwikkeling.
- *De Opperd:*
Door de slechte staat van de Z(eer) M(oeilijk) O(pvoedbare) K(inderen)-school De Opperd zal deze school in de nabije toekomst worden gesloopt en aangrenzend in Den Haag worden herbouwd. Deze locatie vraagt om een plan voor herinrichting.
- *Streekdierentehuis*
De bebouwing van het streekdierentehuis aan het Julialaantje 50 is verouderd en voldoet niet aan de regelgeving.

Gelet op de gebiedsindeling en de wens tot concentratie van bebouwingselementen ten gunste van grotere en aaneengesloten groengebieden, bestaat de wens om de huidige locatie via wijziging tot groen te bestemmen. De iets grotere nieuwbouw kan dan via wijziging mogelijk worden gemaakt ten zuiden van de huidige bebouwing, op een groengebied dat op dit moment kwalitatief in minder goede staat verkeert.

- *Landgoed Overvoorde*
Het landhuis aan de Van Vredenburgweg 174 is particulier eigendom. Het is een Rijksmonument en heeft als huidige bestemming Bijzondere doeleinden, in het bijzonder een conferentieoord. Zowel het landhuis als het landgoed hebben een kwaliteitsimpuls nodig. In het plan krijgt het landhuis de bestemming 'Wonen'. De omringende gronden, tot aan de gracht, zijn bestemd tot 'Groen-1'. Indien het herleven van de woonfunctie niet tot de mogelijkheden behoort, kan via planwijziging 'Maatschappelijk' worden toegestaan.

In de Landgoederenzone zijn op veertien locaties ontwikkelingen mogelijk, direct of door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 3.3 zijn de veertien herontwikkelingslocaties benoemd en beschreven alsmede voorzien van de benodigde bestemmingsplantechnische specificaties. Tevens worden nog enkele overige ontwikkelingen genoemd die vanuit bestemmingsmethodiek om een beschrijving vragen. Eén daarvan betreft het Kruisvaarderspark, een andere is Sportpark Vredenburg.

- *Herontwikkeling Sportpark Vredenburg*
Het uit 1931 daterende sportcomplex dat hier ligt, voldoet niet meer aan de normen en is te klein. Het complex krijgt een nieuwe indeling met grotere velden, een hoofdveld met kunstgras, een nieuwe tribune en een clubgebouw met buitenschoolse opvang (met thema sport). De herinrichting is zorgvuldig ingepast binnen de groenstructuren van het gebied.

1.6 Herontwikkeling en financiering

Tedo/Adelaars en Omnigroen zijn locaties die om een nieuwe invulling vragen en in het Collegeprogramma (2006-2010) zijn opgenomen. Deze locaties worden in het plan herontwikkelingslocaties genoemd. De Opperd betreft een toegevoegde herontwikkelingslocatie.

Herontwikkelingslocaties

De herontwikkelingslocaties kunnen niet blijven zoals ze zijn en vragen dus om een nieuwe invulling. Eerst heeft de gemeente onderzocht wat het kost om deze herontwikkelingslocaties weer als groen parklandschap in te richten. Hierin is de aansluiting op de omringende groene omgeving, zowel qua beplanting als padenstructuur, opgenomen. Aansluiting wordt vooral gezocht bij de Engelse landschapsstijl, aangezien deze stijl een groot deel van de landgoederen kenmerkt. Als streefvoorbeeld valt hierbij te denken aan de aanpak van het park Clingendael in Den Haag. Die aanpak is vrij kostbaar. Het is bovendien belangrijk om het landschapsbeeld op korte termijn te kunnen optimaliseren door de aanplant van groter plantmateriaal, zoals bomen en heesters.

Financiering

Naast deze drie herontwikkelingslocaties is er ook veel geld nodig voor het op peil brengen van het onderhoud in de rest van de Landgoederenzone. De gemeentelijke begroting kan dergelijke hoge uitgaven nu en op termijn niet dekken. Ook is duidelijk geworden dat er vrijwel geen subsidie voor dit soort grote overheidsprojecten beschikbaar is of komt. De meeste subsidievormen op rijksniveau zijn gelabeld aan wetgeving die het voor particuliere instellingen mogelijk maakt om een bestaand landgoed te herstellen en te beheren. De hoop is gevestigd op een mogelijke bijdrage vanuit het regionaal te vormen 'groenfonds'. Aangezien de Landgoederenzone niet alleen door Rijswijkers maar ook door omwonenden vanuit andere steden wordt gebruikt, is een beroep op genoemd fonds legitiem te achten. Het gevolg is dat alleen daar, waar dat vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt vereist is, het gewenste kwaliteitsniveau nagestreefd kan worden. Voor de overige openbare gebieden geldt als leidraad: 'sober doch doelmatig'.

Voor de financiering is alleen bebouwing op de herontwikkelingslocatie De Opperd een optie. Hierbij moet dan worden gedacht aan het in beperkte zin toevoegen en ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig woonmilieu in een te renoveren parklandschap. De locaties Tede/Adelaars en Omnigroen zullen als park worden ingericht.

Kaders voor eventuele bebouwing

Gedacht wordt aan bebouwingsvormen, die onder de kroon of kruingrens van de bomen blijven. Voorwaarde is dat de directe omgeving groen blijft en doorzichten behouden. Dat leidt er toe dat het parkeren bij voorkeur geheel ondergronds of anders maximaal half verdiept moet plaatsvinden. Voorts zijn privétuinen en vooral de vrijwel niet in de hand te houden erfbebouwingsvormen uitgesloten.

Herontwikkelingslocatie De Opperd ligt langs een in de nabije toekomst (na doortrekking van de A4) in belangrijkheid toenemende stedelijke hoofdontsluitingsweg, de Prinses Beatrixlaan, op de hoek van de Güntersteinweg en grenst tevens aan de nieuwe bebouwing van Moerwijk. Met een goede zichtbaarheid en openheid vanaf en naar de Prinses Beatrixlaan kan deze bebouwing dienen als entree tot Rijswijk en dus een soort poortwachtersfunctie vervullen. Ook hier is het van belang dat de achtergrond bestaat uit groenelementen van formaat die duidelijk maken dat hier sprake is van een groot achterliggend bosgebied dat uitnodigt tot een wandeling en ontdekkingstocht.

Eventuele bebouwingsvormen moeten in een in het landschap passende architectuurstijl worden vormgegeven, afhankelijk van de locatie en de cultuurhistorische achtergrond van het betreffende gebiedsdeel.

1.7 Samenvoegen en actualiseren

Het plan vervangt zeven (geldende) bestemmingsplannen en twee wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO. In paragraaf 2.3 is een overzicht van deze plannen opgenomen. Om haar ambitie te kunnen verwezenlijken heeft de gemeente al deze plannen samengevoegd en geactualiseerd. Conform de huidige wettelijke vereisten is het nieuwe plan ook volledig gedigitaliseerd, waardoor het voor iedereen en tot op perceelsniveau op internet valt te raadplegen.

1.8 Opzet en inhoud plan

Dit plan bestaat uit regels en een verbeelding, in twee bladen, en wordt nader toegelicht in deze toelichting. De toelichting bij het plan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het bestaand beleid op nationaal, provinciaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau belicht. De beschrijving van het plangebied is weergegeven in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk is ook een beschrijving opgenomen van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend plan. De relevante planologische en milieutechnische aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 op de doorlopen procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER PLANGEBIED

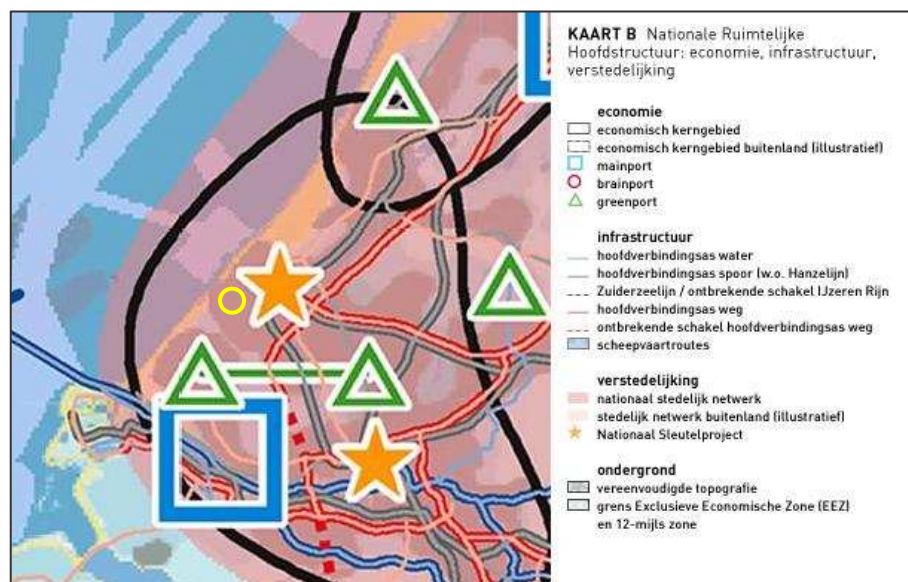
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk relevant beleid voor het plangebied. Het betreft zowel integraal ruimtelijk beleid als ruimtelijk relevant facet- en sectorbeleid op verschillende beleidsniveaus. Het rijksbeleid werkt via het provinciaal beleid door naar het gemeentelijk niveau. Per beleidsdocument wordt kort ingegaan op doel en status, alsmede op de ruimtelijke relevante doorwerking.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (Ministerie van VROM, 2006)

In de Nota Ruimte zijn op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier hoofddoelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborging van de veiligheid. In de nota worden de bakens verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden ('centraal wat moet en decentraal wat kan'). Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid.

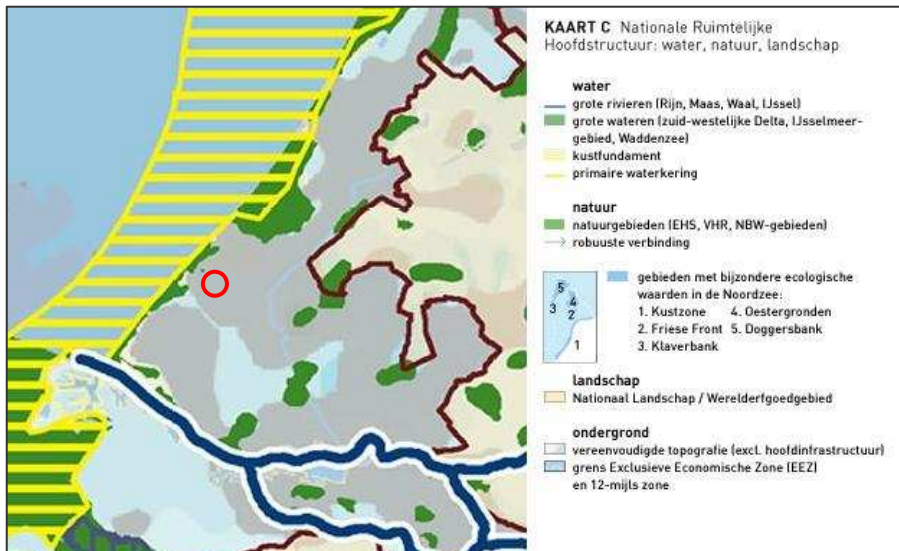
De hoofdlijnen van beleid zijn aangegeven in een ruimtelijke hoofdstructuur. Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' ligt het plangebied in een zone voor nationaal stedelijk netwerk.



Uitsnede Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking

Door het plangebied loopt een hoofdverbindingsspoor. Dit is de spoorlijn tussen station Rotterdam CS en station Den Haag HS.

Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: Water, Natuur en Landschap' valt het plangebied buiten de aanduidingen water, natuur en landschap.



Uitsnede Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: water, natuur, landschap

Specifiek voor de Randstad Holland is de doelstelling van het Rijk om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart dragen daaraan bij.

De economische, culturele en ruimtelijke diversiteit van de Randstad is van grote betekenis voor de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van het gebied. De ruimtedruk is hoog. Met name de vraag naar groene woonmilieus is hoog. Het beleid is gericht op:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
- het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden.

Het woon- en leefklimaat van de steden wordt onder meer verbeterd door voldoende sport-, recreatie- en ontspanningsmogelijkheden. Naast typische stedelijke vormen van recreatie, gaat het daarbij om groene, recreatief ingerichte gebieden die lopend en per fiets goed bereikbaar zijn.

Voorliggend plan vormt een actueel juridisch-planologisch kader voor de Landgoederenzone. Centraal staan het behoud van de bestaande kwaliteiten en het gericht mogelijk maken van ontwikkelingen die een verbetering voor de Landgoederenzone betekenen. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Nota Ruimte.

Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (Min. LNV, 2000)

In juni 2000 is de Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw (NBL21) verschenen. Deze nota vormt een integrale herziening van het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit. Het NBL21 geeft de basis voor het natuur-, bos- en landschapsbeleid in het komende decennium.

Dit beleid omvat onder meer de voortzetting van realisatie van de EHS en het op onderdelen versterken daarvan in de vorm van robuuste verbindingen, een offensieve landschapsaanpak, het werken aan hoogwaardig groen om de stad en een effectief internationaal natuurbeleid. De nota werkt door in de uitwerking van de EHS, natuurdoeltypen en het programma beheer.

In voorliggend plan worden de bestaande groene waarden in de Landschapszone van een passende bestemming voorzien. Het streven is gericht op het versterken van de betekenis van de Landgoederenzone voor het omringende stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw.

Natuurbeschermingswet 1998 (Ministerie van LNV, 2005)

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. Er zijn geen beschermde gebieden in of in nabijheid van het plangebied gelegen.

Flora- en faunawet (Ministerie van LNV, 2002)

Naast de gebiedsgerichte natuurwetgeving is ook soortgerichte natuurwetgeving van belang. Sinds 1 april 2002 is in dit kader de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de bescherming van inheemse wilde planten en dieren geregeld binnen en buiten natuurgebieden. Daarmee vormt de Flora- en faunawet de vervanging van een aantal eerdere wetten, alsmede de implementatie van de soortbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' is een natuuronderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden die, met name ter plaatse van de herontwikkelingslocaties, mogelijk een rol kunnen spelen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.7.

Boswet (1961)

De Boswet heeft tot doel om bossen te beschermen. Onder de Boswet vallen, op enkele uitzonderingen na, alle beplantingen die groter zijn dan 10 are of, als het rijbeplanting betreft, uit meer dan 20 bomen bestaan. Alleen bos dat buiten de bebouwde kom ligt, valt onder de Boswet. Voor percelen die worden gekapt en onder de Boswet vallen, moet een kapmelding worden gedaan bij het ministerie van LNV. Wanneer bomen worden gekapt, geldt een herplantplicht ter plaatse of op een ander perceel (compensatie).

De gemeente Rijswijk heeft in 1968 een bebouwde komgrens in het kader van de Boswet vastgesteld. Deze grens, die losstaat van de bebouwde komgrens in het kader van de verkeerswet, is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Hierdoor is de Boswet van toepassing op de Landgoederenzone.

Monumentenwet 1988

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De 'Monumentenwet' geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningstelsel. De leeftijdsgrens van 50 jaar schuift steeds op, er komen daarom steeds meer gebouwen bij die rijksmonument kunnen worden.

De Monumentenwet richt zich voornamelijk op bescherming. Wanneer het gewenst is dat monumenten gebruikt worden voor het stimuleren van ontwikkelingen, zullen andere instrumenten een rol moeten spelen. De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar, maar kan geen gebruik maken van de middelen die het Rijk ter beschikking stelt.

In het plangebied bevinden zich een aantal oude landgoederen waarvan de waarde behouden dient te blijven. Diverse landgoederen, of delen daarvan, gebouwen en andere bouwwerken binnen het plangebied zijn daarom aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een regeling die de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden respecteert.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Min. van OCW, 2007)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2007, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet is het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving (Monumentenwet 1988) geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

In voorliggend plan is ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een regeling opgenomen. Hierdoor wordt het archeologisch bodemarchief van een passende bescherming voorzien.

Nota Belvedere (Ministerie van VROM, OCW, LNV en V&W, 1999)

De Nota Belvedere bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota omvat tevens een kansenkaart (zonder wettelijke status) en een subsidieregeling. De nota wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden actief worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Verder streeft de nota naar behoud door ontwikkeling.

Het plangebied ligt niet binnen een Belvederegebied, maar vormt een onderdeel van het Belvedereproject 'Landgoederen verbinden' van de provincie Zuid-Holland en de stadsregio's Haaglanden en Holland-Rijnland. In de omgeving van de Landgoederenzone zijn, op ruime afstand van het plangebied, de gebieden Midden-Delfland, Zoeterwoude-Weipoort en Den Haag-Wassenaar aangewezen als Belvederegebied.

In het kader van het Belvedereproject 'Landgoederen verbinden' is een relatie gelegd met een deel van de genoemde Belvederegebieden. Deze verbinding bestaat uit een (natte) ecologische zone ter plaatse van de wetering De Strijp en een droge ecologische zone langs de Schaapweg, Monseigneur Bekkerslaan en Van der Kooyweg, naar de Zwethzone en Midden-Delfland. Tevens is een relatie gelegd met de ecologische zone langs de Erasmusweg naar de zuidelijke hoofdgroenverbinding tussen de kust, Kijkduin en de Zweth, met Midden-Delfland. Voorts bevindt er zich een relatie langs de Broeksloot naar de Vlietrand. Deze relaties versterken de inbedding van het plangebied in de grotere ecologische structuur van 'Landgoederen verbinden'.

Waterbeleid 21e eeuw/Nationaal Beleidsakkoord Water (Ministerie van V&W en Unie van Waterschappen, 2000)

In het verlengde van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw en het Nationaal Beleidsakkoord Water zijn verschillende overheden aan de slag om de landelijke en stedelijke wateropgave verder uit te werken. Dit houdt in dat men in het verlengde van de trits vasthouden-bergen-afvoeren actief op zoek gaat naar ruimte voor water (waterconservering en waterberging). Een procesinstrument van het beleidsakkoord vormt de watertoets. Dit is een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en besluiten waarin toetsing plaatsvindt aan waterhuishoudkundige doelstellingen. De gemeente Rijswijk heeft haar beleid op het gebied van water vastgelegd in het Waterplan Rijswijk, een gezamenlijk plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland.

Kaderrichtlijn Water (Europa, 2000)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Belangrijke aandachtspunten zijn de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater, de brongerichte aanpak en het principe 'de vervuiler betaalt'. De ecologische doelen voor waterlichamen, die in 2009 worden vastgesteld, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn. Deze deadline geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, Natura 2000-gebieden). Het beleid uit de Kaderrichtlijn Water is door de gemeente Rijswijk vertaald in het Waterplan Rijswijk.

Beleid milieu en infrastructuur

Voor het milieubeleid zijn de Wet geluidhinder (2007) en de Wet milieubeheer belangrijke wetten. De Wet geluidhinder bepaalt zoneringen voor geluid en bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis. De Wet milieubeheer richt zich op verschillende milieuvergunningen, met name voor bedrijven. In de Wet milieubeheer is tevens een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit.

In paragraaf 4.4 is voor het plangebied een nadere uitwerking van relevante milieuaspecten opgenomen.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. De inhoud van de nota werkt door in provinciale en regionale plannen. Zo is er zowel in het streekplan Zuid-Holland West als in het Regionaal Structuurplan Haaglanden vorm en inhoud gegeven aan de uitgangspunten van de Nota Mobiliteit.

In de omgeving van de Landgoederenzone zijn/worden onderzoeken verricht naar de waardebeoordeling van de Stationslocatie, de Prinses Beatrixlaan (mogelijke ondertunneling), het spoor en de wegen die het plangebied kruisen, waaronder de Schaapweg en de Burgemeester Elsenlaan. Tevens wordt de betekenis van de Generaal Spoorlaan in de hoofdontsluitingsstructuur van Rijswijk bezien.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020

Sinds 2004 heeft de provincie Zuid-Holland voor de middellange termijn een ruimtelijke structuurvisie voor de gehele provincie opgesteld, afgekort de PRSV. In de nota geeft het provinciebestuur haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de opgaven die daarbij horen.

Op de kaart behorende bij de ruimtelijke structuurvisie 2020 staat het plangebied aangeduid als 'Stedelijk groen'. Een dergelijk groen gebied fungeert als een noodzakelijk tegenhanger van de stedelijke dynamiek. Het gaat om gebieden en routes in de stad met functies recreatie, water en natuur.



Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020



Streekplan Zuid-Holland West

Het streekplan Zuid-Holland West is in februari 2003 vastgesteld. Op de verbeelding van het streekplan is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen'. Dit is een binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen (verspreid) natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen.

Een relatief kleine gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied'. Het gaat hierbij om het gebied De Mare. Dit is aaneengesloten gebied met verspreide bebouwing. Ook aaneengesloten bebouwde gebieden met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen zijn in het streekplan aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied'.



Plankaart legenda

Landelijk en stedelijk gebied

- Natuurgebied met (inter)nationale status
- Natuurgebied
- Water met natuurwaarden
- Groene contour
- Groene verbinding
- Grens Groene Hart
- Zoekgebied natuur
- Agrarisch gebied plus
- Bollenteeltgebied
- Vrijwaringszone ondersteunend glas
- Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen
- Verblijfsrecreatiegebied
- Glastuinbouwconcentratiegebied
- Stads- en dorpsgebied
- Ontwikkelingsrichting
- Bedrijventerrein
- Bebouwingscontour
- Zorginstelling te transformeren
- Wonen in het groen
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde
- Streekplanuitwerking
- Transformatiegebied
- Studiezone

Verkeer en vervoer

(Inter)nationale of bovenregionale wegverbinding

- Bestaand of nieuw
- Geprojecteerd, in studie of optioneel

Regionale wegverbinding

Knoop

- (Inter)nationaal
- Bovenregionaal
- Regionaal

Station of halte

- Bestaand of nieuw

Vervoer over water

- Belangrijke vaarverbinding

Waterbeheersing

- Water
- Piekberging
- Voorraad- en piekberging
- (Boezem)water te verbreden
- (Boezem)water nieuw
- Hydrologische bufferzone

Grenzen

- Plangrens tevens provinciegrens
- Plangrens tevens gemeentegrens
- Gemeentegrens

Overig

- Vliegveld
- Verkeer
- Zandwinning
- Kustfundament begrenzing landzijde
- Leidingenstrook
- Milieubeschermingsgebied voor stilte
- Milieubeschermingsgebied voor grondwater
- Militair (oefen)terrein

Regionale wegverbinding

- Bestaand of nieuw
- Geprojecteerd of in studie

(Inter)nationale of bovenregionale railverbinding

- Bestaand of nieuw

Regionale railverbinding

- Bestaand of nieuw
- Geprojecteerd of in studie

Uitsnede verbeelding Streekplan Zuid-Holland West (2003)

Knopen leggen, van visie naar beleid (2002)

De verschillende regio's binnen de Randstad vormen steeds vaker één stedelijk systeem. De provincie Zuid-Holland heeft daarom de ontwikkeling van knopen onderzocht. In het rapport 'Knopen leggen' (2002) zijn de resultaten opgenomen van deze studie evenals de formulering van het provinciale beleid voor de knopen. Knopen zijn plekken in het stedelijk netwerk waar verschillende soorten vervoer zoals openbaar vervoer en wegen samenkomen met functies zoals wonen, werken en recreatie. Als verknopingen in het infranetwerk en condensatiepunten van intensieve verstedelijking zijn het essentiële elementen in de ontwikkeling van stedelijke netwerken.

Het stationsgebied van Rijswijk is op 'Kaart 3, Knopen naar functiewaarde' aangeduid als regionale knoop: 'publiek + economisch (personen)'. Op 'Kaart 4, Knopen, potenties en opgave' is dit gebied aangeduid als 'potentiële ontwikkeling, intensiveren/uitbreiden bestaand programma'. Deze knoop grenst aan het plangebied maar heeft daar, gelet op de aard van de Landgoederenzone, geen directe betekenis voor.

Nota Regels voor Ruimte

De nota Regels voor Ruimte is op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

Het onderdeel 'Economie, mobiliteit en samenleving', is vooral gericht op de ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Het hoofdstuk geeft het toetsingskader voor de ontwikkelingen op de knopen, conform het provinciale beleid. Bovendien gaat het hoofdstuk in op bedrijventerreinen, detailhandel en infrastructuur. In het onderdeel 'Landelijk gebied' worden kaders gesteld waarbinnen de vitalisering van het platteland en de realisering van nieuwe groene gebieden kunnen plaatsvinden. Uitgangspunt is het bereiken van de beoogde landschappelijke kwaliteit, zoals verwoord in de provinciale Nota Landschap. Het hoofdstuk richt zich op natuur en landschap, agrarisch gebied, agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden, recreatie, ruimte voor ruimte en landgoederen. Verder zijn in de Nota Regels voor Ruimte hoofdstukken opgenomen over 'Milieu', 'Water' en 'Cultureel erfgoed'.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid-Holland op drie thema's: archeologie, landschap en nederzettingen. Voor elk thema zijn steeds twee zaken in kaart gebracht: kenmerken (wat is het?) en waarden (wat is het belang ervan?). Op de kaart met de CHS van de provincie Zuid-Holland zijn de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aangeduid. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op deze waarden.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De provincie heeft de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur vastgelegd. De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is het stabiele en ruimtelijk samenhangende netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Soms maken ook recreatiegebieden deel uit van de PEHS. Andere recreatiegebieden maken officieel geen deel uit van de PEHS, maar hebben er wel een belangrijke relatie mee.

Het gebied van Landgoed Te Werve, inclusief De Put, behoort tot de EHS met uitzondering van de parkeerplaatsen en het woongebied in het westen (Van Vredenburgweg in het noorden, Huis te Landelaan in het westen, Generaal Spoorlaan in het zuiden en Huys de Wervelaan in het oosten).

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

Op 28 juni 2006 hebben Provinciale Staten het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. Centraal in dit plan staat het realiseren van kwaliteit, met andere woorden een duurzame ontwikkeling. Problemen en ontwikkelingen als stijging van de zeespiegel, verzilting van kustgebieden, verschuivingen in de aanwezigheid van planten en dieren, bodemdaling, problemen met afvoer van rivieren, luchtverontreiniging, geluidhinder en slechte waterkwaliteit liggen hieraan ten grondslag. In het beleidsplan worden voorstellen gedaan hoe deze ontwikkelingen het hoofd te bieden.

De provinciale uitgangspunten op het gebied van groen en water komen terug in het gemeentelijk beleid en vormen de kaders waarbinnen het beheer en de ontwikkeling van de Landgoederenzone worden vormgegeven. Het Waterplan Rijswijk bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van water.

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden 'Groene schakel in de Randstad' is het resultaat van intensieve samenwerking tussen gemeenten, het stadsgewest Haaglanden en belangenorganisaties. Het Regionaal Structuurplan is vastgesteld op 16 april 2008. In het plan staat hoe de regio Haaglanden de komende jaren (tot 2010 met een doorkijk tot 2020) ruimtelijk wordt ingevuld en hoe wordt omgegaan met toekomstige ruimteclaims. Het plangebied is in het Regionaal Structuurplan Haaglanden aangeduid als 'bestaand recreatiegebied'. De Landgoederenzone heeft volgens het RSP een functie als stadsrandpark, waar een kwaliteitsimpuls noodzakelijk is. De Landgoederenzone vormt bovendien een onderdeel van de regionale groenstructuur.



Uitsnede Regionaal Structuurplan Haaglanden (2002)

Legenda

ALGEMEEN		VERBINDINGEN	
Plangrens		NS-lijnen	
Nader uit te werken gebied		HSL	
Zeewaartse kustversterking		(Tram)rail	
STADS- EN DORPSGEBIED		RR-rail	
Bestaand stads- en dorpsgebied		Reservering rail richting Rijn-Gouwelijn	
Landgoed wonen		Zuidtangent (voorlopig tracé)	
Nieuw stads- en dorpsgebied		Bestaand station Nationale railverbindingen	
Nieuw groen woonmilieu (circa 50 woningen per ha)		Nieuw station Nationale railverbindingen	
Bestaand bedrijventerrein		Bestaand station Regionale railverbindingen	
Bestaand bedrijventerrein te herstructureren		Nieuw station Regionale railverbindingen	
Nieuw bedrijventerrein		WEGEN	
AWZI		Rijksweg	
AWZI reservelocatie		Rijksweg indicatief geprojecteerd	
Strategische interventies		Regionale weg	
Stadscentrum / nevencentrum detailhandel		Regionale weg in uitvoering	
Locatie voor grootschalige detailhandel		Regionale weg geprojecteerd	
Locatie voor perifere detailhandel		Regionale weg indicatief geprojecteerd	
Bebouwingscontour		Water	
LANDELIJK GEBIED		WATERBERGING	
Duurzaam glastuinbouwgebied		Bestaande calamiteitenberging	
Overig glastuinbouwgebied		Nieuwe calamiteiten- en seizoensbergingslocatie	
Agrarisch gebied		Studiegebied nieuwe seizoensbergingslocatie	
Natuurgebied en landgoederen		Zoekgebied nieuwe calamiteitenberging	
Natuurgebied, Duin		Zoekgebied nieuwe calamiteitenberging op termijn	
Bestaand recreatiegebied		Studiegebied calamiteitenberging nabij Schie en Vliet	
Nieuw recreatiegebied/groen		Aandachtsgebied (grond)waterbeheer	
Kustzone Westland			
Uitbreiding zandwinning recreatieve eindbestemming			
Cascoplan groenzone Pijnacker			
Groene schakel			
Groenblauwe ader door het Westland			
Recreatieve route door Midden Delfland			
Groene Schakel indicatief			

Vastgesteld 20-02-2002

Regionale woonvisie Haaglanden

Het woonbeleid van de regio Haaglanden is vastgelegd in de Regionale Woonvisie Haaglanden (2003). Het beleid is gericht op een evenwichtige en een rechtvaardige verdeling van woonruimte. Het aanbod moet beantwoorden aan de vraag naar verschillende woningtypen, woonmilieus en prijsklassen. Belangrijke beleidsthema's zijn:

- afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt;
- optimale benutting en noodzakelijke transformatie van bestaande woningvoorraad;
- stimuleren van de noodzakelijke doorstroming;
- effectiviteit van de woonruimteregels;
- gelijke kansen en keuzevrijheid voor de verschillende categorieën woningzoekenden;
- kwaliteit van woningen.

In de Landgoederenzone worden in beperkte mate nieuwe woningen toegestaan, waarbij een bijzondere relatie tussen woningen en groene ruimte centraal staat. Hiermee wordt de diversiteit van woonvormen gediend en wordt een breder aanbod verkregen, waardoor beter kan worden ingespeeld op de marktvraag.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren meerdere bestemmingsplannen of gedeelten daarvan. Hieronder volgt een overzicht. De bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Een deel van de vigerende bestemmingsplannen is later weer op onderdelen aangepast alsmede deels in beroep door de raad van State.

- Bestemmingsplan 'Julianapark' (7), vastgesteld door de gemeenteraad op 25-10-1974 en goedgekeurd door GS op 19-11-1975 en door de Raad van State op 09-12-1978. Voor delen van dit bestemmingsplan zijn later wijzigingen vastgesteld:
 - 'Gedeelte bestemmingsplan Julianapark, eerste wijziging' (7-1), vastgesteld door het college van B&W op 13-02-1980 en goedgekeurd door GS op 06-05-1980. In dit plan is de sporthal 't Zandje opgenomen;
 - 'Julianapark, Tuinbouwschool' (7-2), vastgesteld door de gemeenteraad op 06-09-1984 en goedgekeurd door GS op 16-04-1985. In dit plan is de Tuinbouwschool Huis te Lande opgenomen;
 - 'Uitbreidingsplan in onderdelen, Julianapark' (7-3), vastgesteld door de gemeenteraad op 01-03-1956 en goedgekeurd door GS op 26-06-1956;
 - 'Schaapweg' (7-5), vastgesteld door de gemeenteraad op 28-03-1995 en goedgekeurd door GS op 18-07-1995.
- Bestemmingsplan 'Strijp' (11), vastgesteld door de gemeenteraad op 29-03-1994 en goedgekeurd door GS op 01-11-1994.
- Bestemmingsplan 'Steenvoorde I' (9), vastgesteld door de gemeenteraad op 24-11-1972 en goedgekeurd door GS op 09-01-1974 en door de Raad van State op 23-01-1976.

Herijking Toekomstarrangement: 'Verrassend veelzijdig Rijswijk' (2006)

De toekomstvisie van Rijswijk (het Toekomstarrangement 'Verrassend Veelzijdig Rijswijk') is in 2001 opgesteld. Sinds 2001 hebben de ontwikkelingen in Rijswijk niet stilgestaan. Het meest opmerkelijke hierbij is zonder enige twijfel de gemeentelijke herindeling van 2002. De gemeente Rijswijk veranderde daardoor van karakter, althans voor wat betreft de uitbreiding van het aantal woningen en de groei van de bevolking. Rijswijk was niet langer een groeigemeente, maar werd een herontwikkelingsgemeente. Dat stelde andere opgaven en bood andere uitdagingen. Daarom is op 31 januari 2006 de Herijking van het Toekomstarrangement van Rijswijk vastgesteld. In de Herijking Toekomstarrangement: 'Verrassend veelzijdig Rijswijk' wordt ook ingegaan op de ontwikkeling van de Landgoederenzone (zie kader hierna).

VI. Ontwikkeling Landgoederenzone
<i>Schets</i>
De Landgoederenzone is een van de grootste stedelijke groengebieden in de regio en beslaat ongeveer 250 hectare. Daarnaast is het een interessant gebied vanwege de historische buitenplaatsen en de recreatieve waarde voor zowel Rijswijk als omgeving.
<i>Waarom draagt dit bij aan de kwaliteit van Rijswijk?</i>
De Toekomstvisie Landgoederenzone, die een uitwerking is van het Toekomstarrangement Verrassend veelzijdig Rijswijk, geeft een wensbeeld aan voor de ontwikkeling van dit gebied.
<i>Wat levert het op?</i>
Naast de groene lanenstructuur en het stadslandschap in het zuiden van Rijswijk is de Landgoederenzone een belangrijk onderdeel van de groene beleving van de stad. Het gebied heeft een meerwaarde voor Rijswijk en de omgeving. Daarnaast zou het op sommige punten een verbetering van de sociale veiligheid kunnen inhouden.
<i>Wat moeten we vervolgens doen</i>
De toekomstvisie Landgoederenzone uitvoeren. Om dit wensbeeld te realiseren is veel geld nodig. Daarom zullen er o.a. kostendragers moeten worden gezocht. Tevens zal onderzocht worden op welke wijze de Landgoederenzone als bovenlokaal waardevol gebied een groene meerwaarde kan krijgen.
<i>Beleidskader:</i>
Toekomstvisie Landgoederenzone.

Toekomstvisie Landgoederenzone Rijswijk (2002)

De Toekomstvisie Landgoederenzone Rijswijk is op 17 december 2002 vastgesteld. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft op hoofdlijnen ingestemd met deze Toekomstvisie. Met de visie wordt de toekomstige ontwikkeling van de Landgoederenzone in de gemeente Rijswijk aangegeven. De visie is een uitwerking van het in mei 2001 door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstarrangement Rijswijk 'Verrassend Veelzijdig Rijswijk'.

Uitgangspunten van de visie zijn:

- buitenplaatsen (weer) herkenbaar maken;
- herstel Historische Zandweg, Zandvaart en oprijlanen;
- grazige tussengebieden inrichten;
- in het landschap detonerende functies verwijderen;
- sanering bebouwing;
- gemotoriseerd verkeer uitbannen en parkeren opvangen in de randen;

- sport blijft van harte welkom, maar beter inpassen ('parksport' in plaats van 'sportpark');
- rustige recreatie hoofdfunctie.

Voorliggend plan is, met inachtneming van de laatste ontwikkelingen, opgesteld aan de hand van de door de raad vastgestelde Toekomstvisie.

Voortgangsrapportage Landgoederenzone Rijswijk (2007)

In juni 2007 is de Voortgangsrapportage Landgoederenzone Rijswijk opgesteld. Hierin staat de stand van zaken van de verschillende deelprojecten benoemd, aangepast en geactualiseerd in november 2007.

Kadernota voor de woonvisie: 'Rijswijk: daar wil ik wonen!' (2006)

In de kadernota voor de woonvisie worden de belangrijkste keuzes op hoofdlijnen voorgesteld voor het wonen in brede zin, voor doelgroepen en woonmilieus. De voorgestelde keuzes zijn gemaakt op basis van een inventarisatie van de belangrijkste opgaven en mogelijkheden in Rijswijk met behulp van:

- onderzoek binnen beschikbare bronnen (gemeente, corporaties, CBS);
- een serie interviews met stakeholders rond het wonen;
- overleg, in projectgroepverband (gemeente en corporaties) en met het 'platformoverleg' (vertegenwoordigd door bestuurders van gemeente en corporaties).

Uitgangspunt blijft volgens de kadernota het behoud van het groene karakter van Rijswijk, het onderscheidend vermogen ten opzichte van de andere, stedelijke gemeenten in de regio. Groen is één van de grote kwaliteiten van het wonen in Rijswijk. In de Herijking van het toekomstarrangement wordt de herontwikkeling van de Landgoederenzone aangegeven als project. Vergroten van die kwaliteit past volgens de kadernota in de filosofie van compensatie en groen in balans.

Woonvisie 2007+

De Woonvisie 2007+ is op 25 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie maakt de gemeente Rijswijk, in navolging van de kadernota, de belangrijkste keuzes ten aanzien van het wonen in brede zin. De woonvisie bevat uitsluitend de bebouwde gedeelten van de woonmilieus en doet geen uitspraken over specifieke woonmilieus in de Landgoederenzone.

Groenbeleidsplan gemeente Rijswijk, per blad wijzer (1993)

Het Groenbeleidsplan bevat de gemeentelijke visie op het groen in Rijswijk. In het Groenbeleidsplan is de gewenste hoofdstructuur voor het groen beschreven. Rijswijk heeft het imago van een groene gemeente. Dit beeld wordt gevormd door drie onderdelen:

- de groene gordel om Rijswijk: de Landgoederenzone, het Stadslandschap, het gebied de Strijp e.o. en de Vlietranden;
- de rechthoekige lanenstructuur: de zogenaamde roosterstructuur;
- de ruime aanwezigheid van wijk- en buurtgroen, met name door de vele binnentuinen.

Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten te bewaren, te versterken en verder uit te bouwen. In het Groenbeleidsplan is een visie opgenomen ten aanzien van de Landgoederenzone, één van de belangrijkste dragers van de Rijswijkse groenstructuur.

De bijzondere sfeer van de Landgoederenzone moet worden behouden en eventueel verder worden uitgewerkt. De Van Vredenburgweg en het Juliaantje vormen de basis van de Landgoederenzone. Het is dan ook de bedoeling deze wegen als belangrijke fiets- en wandelroutes uit te bouwen. Dit betekent onder andere dat het autoverkeer op de Van Vredenburgweg verder teruggedrongen moet worden. Verder zal voor een betere aansluiting op de recreatieve mogelijkheden van de landgoederen zelf moet worden gezorgd. De inpassing van de bebouwing en sportvelden in de Landgoederenzone moet worden verbeterd. De landgoederen, die alle een landschapsstijlachtig ontwerp hebben, zullen kritisch bekeken moeten worden, gelet op zaken als ruimte-massa, open-gesloten, licht-donker, zichtassen, sferen, belevingswaarde en vormgeving. Aantastingen, veroorzaakt door bebouwing, sportterreinen en randstedelijke activiteiten, moeten ongedaan gemaakt worden of zodanig worden gepland dat ze passen binnen de cultuurhistorische opzet van de Landgoederenzone.

Milieubeleidsplan 2006-2010 (2005)

De gemeente Rijswijk wil met het milieubeleidsplan de wettelijke taken die gericht zijn op het bewaken van een goede milieukwaliteit goed op de rails hebben. Daarnaast wil de gemeente kansen die zich voordoen om een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van Rijswijk optimaal benutten. De gemeente Rijswijk hanteert daarbij drie uitgangspunten:

- realiseren en bewaken basismilieukwaliteit;
- kansen benutten;
- voortzetten in gang gezet beleid/milieutaken.

In het milieubeleidsplan komen de volgende thema's aan bod:

- bodem;
- water en groen;
- luchtkwaliteit;
- (externe) veiligheid;
- geluid;
- afval;
- bedrijven;
- gemeentelijke Interne Milieuzorg;
- milieu in ruimtelijke plannen;
- duurzaam bouwen en energie;
- milieu-informatie.

De Landgoederenzone komt in het milieubeleidsplan niet separaat aan de orde.

Waterplan Rijswijk (2006)

Het Waterplan Rijswijk is een gezamenlijk plan van de gemeente Rijswijk en het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Waterplan is in september 2008 vastgesteld door de Verenigde vergadering van Delfland en de gemeenteraad van Rijswijk. Het doel van het waterplan is te komen tot een visie en een beleidsonderbouwing ten aanzien van het integrale waterbeheer en een toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten. Dit doel dient te worden bereikt door een analyse van de relatie tussen het watersysteem en de hiermee verbonden functies. Op basis van de analyse, de visie en het toetsingskader is een uitvoeringsprogramma opgesteld voor de korte termijn.

Het watersysteem van de gemeente Rijswijk functioneert redelijk onafhankelijk van de buurgemeenten. De gemeentegrens valt grotendeels samen met de poldergrenzen, waarbij Rijswijk wordt omringd door boezemwater.

Grootste uitzondering daarop is de Noordpolder waarvan ongeveer een kwart op Rijswijks grondgebied is gelegen (de zogenaamde Landgoederenzone tot aan de Van Vredenburgweg). De rest ligt op het grondgebied van de gemeente Den Haag. De totale oppervlakte van de Noordpolder is ongeveer 459 ha, waarvan 110 ha (de zogenaamde Landgoederenzone) binnen de gemeente Rijswijk ligt. De Landgoederenzone is hoger gelegen dan het hoog stedelijke deel van Den Haag. De maaiveldhoogte in de Landgoederenzone zelf varieert sterk.

Ten aanzien van de Noordpolder vermeldt het Waterplan de volgende knelpunten.

Waterkwantiteit

- Het belangrijkste waterbergingsknelpunt in het Rijswijkse deel van de Noordpolder is onvoldoende berging in enkele peilvakken volgens de ABC werknormen. De bergingsopgave in de Landgoederenzone bedraagt totaal 1.450 m³.
- In geval van hevige neerslag worden de inlaatpunten niet altijd tijdig dichtgedraaid, wat leidt tot een vermindering van de beschikbare bergings- en afvoercapaciteit.
- De bestaande waterinlaat onder het spoor is gebrekkig en zou eigenlijk vervangen moeten worden.
- Er is een versnipperde peilstructuur in de Landgoederenzone; door veel kleine peilvakjes is water moeilijk vast te houden.
- Stuwen in Landgoederenzone functioneren niet goed vanwege het feit dat de afvoer erover nauwelijks regelbaar is.

Water(bodem)kwaliteit

- Door overbelasting van het rioolstelsel komt bij hevige neerslag overstortwater in de Landgoederenzone terecht waardoor het peil in de Broeksloot stijgt tot boven de kruin van de stuwtjes in de Landgoederenzone; dit is nadelig voor de waterkwaliteit daar.
- Er zijn regelmatig waterkwaliteitsproblemen in het oppervlaktewater als gevolg van lozing van overstortingen en door bladval van bomen die langs of vlakbij de watergangen staan.
- De schouwperiode is niet afgestemd op periode waarin veel bladval (in watergang) optreedt.
- Vervuiling als gevolg van rioleringsoverstorten aan de Haagse zijde en van septic tanks in het gebied zelf hebben een aanzienlijke negatieve invloed op de kwaliteit van het water.
- Het fosfaat gehalte in het oppervlaktewater laat een overschrijding van de norm (0,15 mg/l) zien van 2 tot 5 keer. Bladval en verontreiniging door overstorten en septic tanks zijn daar de oorzaak van.
- Sliblaag waterbodem is licht verontreinigd (klasse 0 tot maximaal 3). Alleen een deel van de boezemwatergang die loopt tussen de Noordpolder en de Plaspoel- en Schaapweipolder is zwaar verontreinigd (klasse 4).

Inrichting & ruimtelijke kwaliteit

- De waterpartijen zijn soms slecht zichtbaar door bosschages langs het water. Deze bosschages leiden enerzijds tot veel bladval. Anderzijds belemmeren ze het zicht op het water.

Kansen zijn er volgens het waterplan ook, waarmee een deel van bovenstaande knelpunten opgelost kan worden. De ontwikkeling van de Landgoederenzone als geheel wordt beschouwd als een mee-koppelkans RO-ontwikkeling. Specifiek gelden voor het gebied de volgende kansen:

Extra berging in Landgoederenzone

- In diverse peilvakken in de Landgoederenzone kan meer water worden geborgen door de stuwen zodanig aan te passen (automatiseren) dat de kruinhoogte van de stuw meestijgt met de benedenstroomse waterstand (bijvoorbeeld door vlotterstuwen toe te passen); hierdoor wordt bereikt dat een grotere schijf water in de Landgoederenzone kan worden geborgen.' is 'In diverse peilvakken in de landgoederenzone kan deels meer water worden geborgen. Dit is mogelijk door waar dat mogelijk en nodig is de stuwen zodanig aan te passen (te automatiseren) dat de stuw meestijgt met de benedenstroomse waterstand. Door vlotterstuwen toe te passen kan dit geregeld worden. Hierdoor kan worden bereikt dat deels een licht grotere schijf water in de Landgoederenzone kan worden geborgen.

Verbeteren peilscheiding met Landgoederenzone

- Door de peilscheiding tussen het hoofdpeilvak en de Landgoederenzone te verbeteren kan worden voorkomen dat water vanuit de Broeksloot de Landgoederenzone instroomt. Een goede peilscheiding is gunstig in verband met de in de Landgoederenzone nagestreefde hogere waterkwaliteitsdoelstellingen. Wel dient rekening te worden gehouden met drempelhoogten van overstorten.

Meer water vasthouden in Landgoederenzone

- Door vereenvoudiging van de peilstructuur (kleine peilvakken samenvoegen tot grotere eenheden) kunnen de mogelijkheden om water vast te houden in de Landgoederenzone worden verbeterd. De huidige peilvakken zijn vaak zo klein dat geen adequate afvoerregeling met stuwen mogelijk is: de afvoercapaciteit van de stuw is veel te groot ten opzichte van het peilvak. In principe kan de afvoercapaciteit worden gereduceerd door de doorstroomopening van de stuw te verkleinen. Er is echter altijd een zekere breedte aan doorstroomopening nodig in verband met gevaar van verstopping door drijfvuil e.d.

In de notitie 'Standaard aanpak ruimtelijke vertaling waterplan in bestemmingsplannen Rijswijk' (van 13 september 2007) wordt aangegeven op welke wijze de gemeente in haar bestemmingsplannen met de waterbergingsopgave wil omgaan. De notitie 'Ruimtelijke vertaling waterplan' geeft onder andere specifiek voor de Landgoederenzone aan hoe innovatieve waterbergingsoplossingen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Als eerste stap wordt bepaald wat de omvang van de te accommoderen waterbergingsstekort betreft. Zoals hierboven al vermeld betreft de extra bergingsbehoefte binnen het bestemmingsplangebied zelf 1.450 m³. Volgens de notitie 'Ruimtelijke vertaling waterplan' is het daarnaast gewenst om zoveel als mogelijk een oplossing te bieden voor een waterbergingsbehoefte van 33.000 m² van het Haagse deel van de Noordpolder. In ieder geval het Haagse deel van de Noordpolder te ontlasten van het water in het hoger gelegen Rijswijkse deel van de polder.

De tweede stap omvat het aangeven van de doorwerking van de waterbergingsopgave in het bestemmingsplan.

De waterbergingsopgave kan plaats vinden door het water in het Rijswijkse deel van de Noordpolder vast te houden via dynamisch peilbeheer. In de notitie 'Ruimtelijke vertaling waterplan' worden twee opties voorgesteld voor de bestemmingsplanregelingen voor de Landgoederenzone:

- als meest eenvoudige optie: de bestaande waterstructuur met gewenste uitbreidingen positief als water bestemmen;
- (een deel van) de bestemmingen sportvelden en parkeerterreinen e.d. mede bestemmen voor waterberging.

De bestaande waterstructuur wordt als zodanig bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Waterberging is via wijziging mogelijk langs de Broeksloot, in het plandeel tussen de Schaapweg en de Prinses Beatrixlaan. Uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het Sportpak Vredenburg geen waterberging onder de sportvelden mogelijk is.

Bodembeheerplan (2006) en Bodemkwaliteitskaart (2005)

Het Bodembeheerplan van de gemeente Rijswijk is op 18 juli 2006 vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders. In het Bodembeheerplan worden onder meer de randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven waaronder hergebruik van licht verontreinigde grond en natte baggerspecie als bodem kan plaatsvinden zonder dat daarbij een verslechtering van de bestaande bodemkwaliteit in Rijswijk optreedt.

De bodemkwaliteit in Rijswijk is vastgelegd in de door Syncera De Straat opgestelde 'Gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart 2005, Rijswijk' van 14 december 2005. Ten aanzien van de Landgoederenzone wordt in de hierboven genoemde beleidsstukken het volgende geconcludeerd: Deze conceptzone omvat recreatiegebieden/(sport)parken en woningen. Er heeft geen ophoging plaatsgevonden. De zone is niet verdacht voor bodemverontreiniging.

Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010 (2002)

De gemeente Rijswijk heeft een Verkeers- en Vervoersplan gemaakt dat als basis dient voor het verkeersbeleid van Rijswijk tussen nu en 2010. Deze beleidsnota geeft een overzicht van de belangrijkste voornemens. De beleidskaders van de gemeente zelf en van de diverse overheden waarmee de gemeente een relatie heeft, zijn beschreven. De centrale doelstelling van het Rijswijkse verkeers- en vervoersbeleid is als volgt geformuleerd: 'Het behoud en de versterking van de bereikbaarheid en de leefbaarheid'.

Het Verkeers- en Vervoersplan bestaat uit een beleidsnota en een analyse-nota. Van belang voor het plangebied zijn de beleidsuitgangspunten voor het gebruik en de inrichting van de groen- en recreatiegebieden. Het plan bevat, op basis van de uitgangspunten, indicatoren en normen om de kwaliteit van de leefbaarheid en de bereikbaarheid te toetsen. Elementen die betrekking hebben op het plangebied zijn met name:

- het beperken van gemotoriseerd verkeer of sluijperverkeer;
- de aanleg dertig kilometer per uur zones;
- het tegengaan van parkeeroverlast;
- parkeren op eigen terrein bij sportaccommodaties en in groengebieden geconcentreerd aan de randen, op een beperkt aantal parkeerterreinen;
- sociale veiligheid;
- het realiseren van voldoende, aantrekkelijke 'aanlooproutes' vanaf woonwijken en/of openbaar vervoerhaltes.

De beleidsterreinen ruimtelijke ordening en verkeer zullen steeds meer van elkaar afhankelijk worden door de toenemende schaarse ruimte en de groeiende mobiliteit. Door de beleidsterreinen meer met elkaar in evenwicht te brengen, kan de problematiek van leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid voortvarender worden aangepakt.

Nota Monumenten- en archeologiebeleid Gemeente Rijswijk 2005-2009

In de Nota Monumenten- en archeologiebeleid is aangegeven op welke wijze de gemeente Rijswijk omgaat met de zorg voor (archeologische) monumenten. Het doel van de nota is archeologie en monumentenzorg in te bedden in de gemeentelijke organisatie en het gemeentelijk beleid op dit gebied vast te leggen. Behoud en ontwikkeling dienen zoveel mogelijk samen te gaan waardoor de band tussen verleden, heden en toekomst wordt versterkt.

Voor de Landgoederenzone is in de nota de indicatie 'terrein van hoge archeologische waarde' opgenomen, zie ook het gestelde in hoofdstuk 3. Planbeschrijving, onderdeel 3.2.1. Cultuurhistorie en archeologie.

Duurzaamheid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid is in een aantal beleidsstukken verwoord. Te noemen zijn onder andere het Milieubeleidsplan 2006-2010, het Beleidsplan 'Bouwen aan duurzaamheid in Rijswijk (2001)' de nota 'Duurzaam bouwen, plan van aanpak' (2006) en de (ontwerp-)nota Duurzaamheid in bestemmingsplan(2007). Uitgangspunt is dat het beleid aansluit bij het rijksbeleid en het regionaal beleid.

Duurzaam bouwen heeft raakvlakken met veel aspecten van het gemeentelijk beleid, waaronder het beleid op het gebied van groen, water en verkeer/vervoer. De gemeente hanteert de volgende definities voor duurzaam bouwen: het op zodanige wijze inrichten, bouwen, beheren en slopen van gebouwen en van de gebouwde omgeving, op zodanige wijze dat de schade aan het milieu in alle stadia van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt of tot stand wordt gebracht. Duurzaam bouwen betekent ook het toevoegen van positieve milieuaspecten, waardoor de draagkracht van milieu wordt verhoogd. De ambities die zijn geformuleerd in het plan van aanpak dienen als uitgangspunt voor de duurzame kwaliteit van de woningen en gebouwen binnen deze gemeente. Indien mogelijk moet er ook gekeken worden naar duurzame energietoepassingen. Voor het bestemmingsplan zijn met name de duurzame stedenbouwkundige aspecten van belang. Ieder plan heeft hierbij zijn eigen (on)mogelijkheden. Milieuthema's zoals water, energie en groen moeten worden verwerkt in het plan.

Voor het plan Landgoederenzone geldt dat met de uitgangspunten voor zowel beheer als ontwikkeling zoveel mogelijk is aangesloten bij de unieke kenmerken van het plangebied. Door verantwoord beheer en gerichte herontwikkeling wordt gestreefd naar een kwalitatieve verbetering van de Landgoederenzone. Uitgangspunt is de ontwikkeling van een duurzaam gebied, waarin de huidige waarden behouden blijven en versterkt worden, zodat de Landgoederenzone, ook in de toekomst, een belangrijke rol blijft spelen als 'groene long' in het stedelijk gebied.

3 PLANBESCHRIJVING

In de eerste twee paragrafen van dit hoofdstuk wordt de huidige ruimtelijke en functionele karakteristiek van de Landgoederenzone omschreven. De voor het plan ruimtelijk relevante aspecten (kwaliteiten, waarden en functies) komen hierbij kort aan de orde. In paragraaf 3.3 is een beschrijving opgenomen van de ontwikkelingen die in voorliggend plan zijn opgenomen.

3.1 Gebiedskarakteristiek

Het plangebied omvat het ongeveer 250 ha grote landgoederencluster op de strandwal van de Van Vredenburgweg, de op één na oudste strandwal van West-Nederland. De oudste strandwal vormt een verzameling van strandwallen, waarop zich de vindplaatsen bij Rijksweg A4 en de woningbouwlocatie Ypenburg bevinden. De aaneengesloten strandwal Rijswijk-Voorschoten is iets later tot ontwikkeling gekomen. Tussen Den Haag en Rijswijk in de provincie Zuid-Holland.

Behalve een zevental landgoederen komen in de zone ook parken, sportvelden, schooltuinen, een tuinbouwschool, een verpleegtehuis, een jongeren-centrum, een dierenasiel en een kinderboerderij voor. Omgeven door stedelijke gebieden is de Landgoederenzone een 'groene long' van formaat. Het gebied maakt deel uit van de regionale groenstructuur en is via een 'groene schakel' verbonden met de landgoederen in de omgeving. Tegelijkertijd wordt het gebied doorsneden door infrastructuur en hebben sommige delen te maken met verrommeling of achterstallig beheer.

De korte algemene gebiedskarakteristiek wordt hieronder verder uitgewerkt in een nadere beschrijving en analyse van het plangebied.

3.2 Beschrijving en analyse gebied

De beschrijving van het plangebied is opgezet conform de lagenbenadering. Deze benadering omvat de volgende drie lagen:

- 1 de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger;
- 2 de droge en natte infrastructuur en technische infrastructuur;
- 3 het grondgebruik en de functies.

3.2.1 De landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger

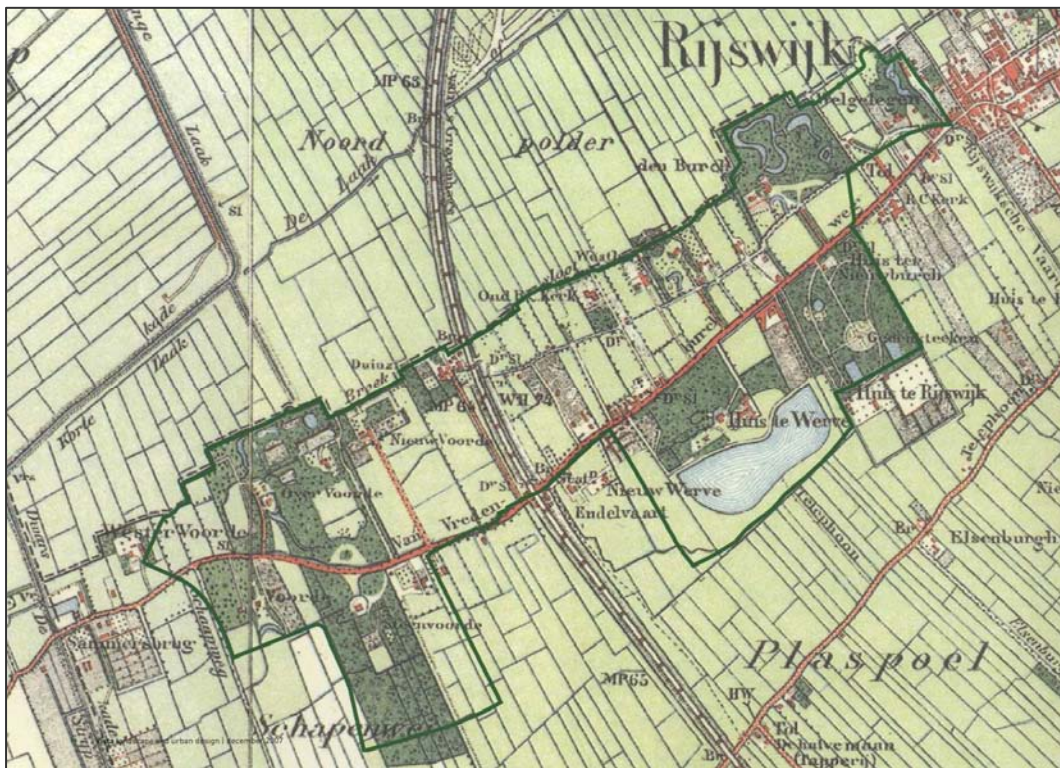
Ondergrond

Geologie en bodem

De geologische opbouw en de bodemstructuur in de Landgoederenzone zijn bepaald door kustvormende processen. Langs de kust ontstond allereerst een lage zandwal die het achterland beschermde tegen de zee. Later werden zeewaarts duinenrijen en verschillende strandwallen gevormd. De bodem van de strandwallen bestaat voornamelijk uit zand, soms met een oud cultuurdek. Het betreft overwegend droge gebieden. Op de strandwal lagen duinen.

Achter en tussen de strandwallen ontstonden lager gelegen natte strandvlakten. Hier ontwikkelden zich moerasbossen. Door de afzetting van plantenresten ontwikkelde zich hier op lange termijn een veenlaag.

De bodem bestaat daar dan ook overwegend uit veen of veen op zand en is veel natter dan ter plaatse van de strandwallen.



Landgoederenzone circa 1900



Landgoederenzone circa 2000

Daar waar de zee, inbrekend vanuit de Maasmond, in het verleden de gronden overspoelde, ontstonden geulen en krekens in het veen. Tijdens dit proces werden klei en zand op het veen afgezet; zand direct langs de geulen en klei over de rest van het veen in wisselende diktes.

Grondwater

Door de ligging bovenop een strandwal is het plangebied van oudsher droger dan de aangrenzende veengebieden. De Van Vredenburgweg vormt de grens tussen de twee zelfstandige waterstaatkundige gebieden: de Noordpolder en de Schaapsweide- en Plaspoelpolder. De Landgoederenzone ligt grotendeels in de Noordpolder.

De totale oppervlakte van de Noordpolder is ongeveer 459 ha, waarvan 110 ha (de Landgoederenzone) binnen de gemeente Rijswijk ligt. De Landgoederenzone is hoger gelegen dan het hoog stedelijke deel van Den Haag. De maaiveldhoogte in de Landgoederenzone varieert sterk. Het overgrote deel van de Noordpolder is waterhuishoudkundig gezien één peilgebied, met zowel in de winter als in de zomer een streefpeil van NAP -1,30 meter. In de Landgoederenzone zijn meerdere peilgebieden met een verschillend waterpeil. Peilbeheersing vindt plaats met behulp van 2 gemalen. Aan de oostzijde van de Noordpolder (bij de Haagvliet of Trekvliet) bevindt zich nabij de vroegere Laakmolen een elektrisch gemaal. Langs de Broeksloot staat ter hoogte van de spoorlijn het gemaal Julialaantje. Beide gemalen lozen op Delflands boezem, waarvan het streefpeil ligt op NAP -0,42 meter. In de groenzone (ten zuiden van de Broeksloot) liggen een groot aantal gestuwde peilvakken die via vaste stuwen afvoeren naar het hoofdpeilvak. De Landgoederenzone heeft een drooglegging van gemiddeld 1,3 meter. De maximaal toegestane peilstijging varieert tussen de 30 en 60 cm. Waterinlaat vindt op een groot aantal inlaatpunten plaats vanuit de boezem.

Een klein deel van het plangebied ligt in de Schaapsweide- en Plaspoelpolder. De Plaspoel- en Schaapweipolder heeft een oppervlak van circa 755 ha. Het hoofdpeilvak heeft een winterstreefpeil van NAP -1,25 m, terwijl het zomerstreefpeil NAP -1,15 m bedraagt. Peilbeheersing vindt plaats met behulp van gemalen.

Door verschillende stuwen en schuiven worden voor de Noordpolder en de Schaapsweide- en Plaspoelpolder aparte waterpeilen onderhouden. Daardoor is het waterbeheer vrij gecompliceerd. In de huidige situatie doen zich echter geen grote problemen voor. Slechts de waterkwaliteit van het boezemwater en bergingscapaciteit behoeven enige aandacht. In het plangebied komen geen grondwaterbeschermingsgebieden voor.

Cultuurhistorie en archeologie

De Landgoederenzone ligt op een strandwal die gemarkeerd wordt door de Van Vredenburgweg. De zandgrond van deze wal is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het gebied. De huidige strandwal werd gevormd in de periode tussen 3800 en 3500 voor Christus. Op deze strandwal vormden zich duinen die door hun hoge ligging aantrekkelijk voor bewoning waren. Door erosie en door zandwinning (vanaf de Middeleeuwen) zijn vrijwel alle duinen op de strandwal verdwenen. Een fraai ensemble van de duinen die op de strandwal aanwezig waren, is bewaard gebleven in het zogenaamde 'Grote Bos' van Landgoed Te Werve.



Van Vredenburgweg met toegangsbrug naar Landgoed Te Werve (vroeger)



Van Vredenburgweg (heden)



Van Vredenburgweg ter hoogte van toegangsbrug tot voormalig landgoed Hilvoorde



Van Vredenburgweg ter hoogte van het Rijswijkse Bos en het landgoed Den Burg



Buitenplaats Westhof aan het Juliaalaantje (vroeger)



Gedenknaald in het Rijswijkse bos (heden)

Historisch en recent beeldmateriaal Landgoederenzone

De oudst bekende bewoningssporen stammen uit de Nieuwe Steentijd en de Bronstijd.

Nieuwe Steentijd en Bronstijd

De oudst aangetroffen sporen van menselijke activiteiten op het Rijswijkse deel van de strandwal dateren van omstreeks 2700 voor Christus (dit is de Nieuwe Steentijd). Deze vondsten zijn gedaan tijdens het archeologisch onderzoek voor de bouw van het nieuwe zwembad De Schilp, langs de Schaapweg, net buiten de grens van de Landgoederenzone. Ook zijn prehistorische vondsten gedaan net buiten de Landgoederenzone, op enkele meters ten zuiden van het Rijswijkse Bos. Uit de Bronstijd (1800 tot 800 jaar voor Christus) zijn geen vondsten bekend op het Rijswijkse deel van de strandwal. Dat deze wel te verwachten zijn, is duidelijk uit vondsten op het gedeelte van de strandwal in Leidschendam-Voorburg, onder meer in het Park Leeuwenstein, waar een akker uit deze periode is gevonden.

IJzertijd

Uit de daarop volgende periode, de IJzertijd (800 voor Christus en tot het begin van onze jaartelling), zijn wel vondsten bekend in de directe omgeving van het plangebied. Ook binnen de Landgoederenzone is een vindplaats bekend in het Kruisvaarderspark, op dezelfde locatie waar later het Middeleeuwse Kasteel Steenvoorde werd gebouwd.

Romeinse tijd

In de Romeinse tijd (1^e tot 3^e eeuw na Christus) vond intensieve bewoning plaats. Er waren diverse nederzettingen. In het plangebied zijn op verschillende plaatsen losse vondsten gedaan. Op en rond de locatie van de schoolgemeenschap het Atlascollege, langs de Van Vredenburgweg, is een nederzetting aangetroffen. Met de ineensstorting van het Romeinse gezag in deze streken, in de derde eeuw na Christus, liep ook de bevolkingsomvang sterk terug.

Vroege Middeleeuwen

Op het Voorburgse deel van de strandwal zijn scherven aardewerk uit de Vroege Middeleeuwen (4^e tot 11^e eeuw) gevonden. Hieruit valt op te maken, dat er bewoning plaatsvond. Op het Rijswijkse deel van de strandwal – dus ook in het plangebied – zijn dergelijke vondsten nog niet gedaan maar deze zijn zeker te verwachten.

Late Middeleeuwen

Op het Rijswijkse deel van de strandwal dateren de oudste Middeleeuwse bewoningssporen uit de 12^e en 13^e eeuw. De vondsten zijn gedaan op verschillende locaties binnen het plangebied. In deze periode ontstond het Ambacht Rijswijk, waaruit de huidige gemeente Rijswijk is voortgekomen. In de 12^e tot 13^e eeuw waren de meeste Rijswijkers actief op het boerenbedrijf. De boerderijen stonden verspreid over het gehele grondgebied. Ook op de strandwal stonden in die periode boerderijen. Vanaf de 13^e eeuw werd het voor de ridderstand aantrekkelijk om zich op de hoger gelegen zandgronden van de strandwal te vestigen. Sporen van al deze woonplaatsen zijn nog in de ondergrond terug te vinden. De gehele strandwal kan als archeologisch waardevol worden aangemerkt. In voorliggend plan is dan ook voor het hele plangebied een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Na deze periode kregen welgestelde burgers als gevolg van een sterke economische groei belangstelling voor het buitenleven.



Voormalig koetshuis (1986)



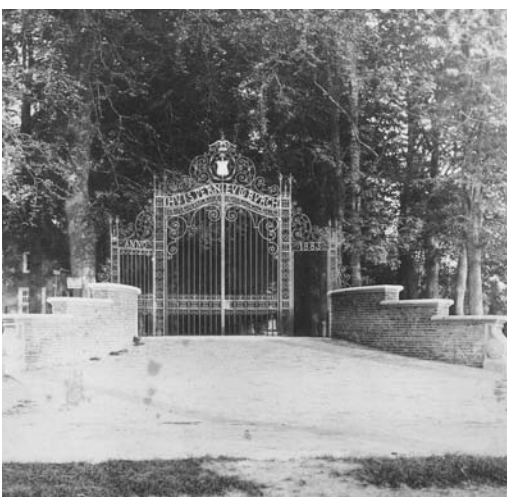
Portierswoning Te Werve (1910)



Arbeiderscomplex 'Het Woninkje' aan het Julialaantje (vroeger)



Boerderij Mariahoeve (nu De Hofstede) aan het Julialaantje (vroeger)



Toegangspoort landgoed Ter Nieuwburgh, nu Rijswijkse Bos (vroeger)



Oprijlaan van buitenplaats Welgelegen (vroeger)

Historisch beeldmateriaal Landgoederenzone

Dit had tot gevolg dat in de 17^e en 18^e eeuw vele buitenplaatsen op de strandwal zijn gebouwd die tot op heden als herkenbare elementen in het gebied voorkomen. De tuinen hadden oorspronkelijk een 17^e-eeuwse formele (Franse) aanleg. In de 18^e en 19^e eeuw zijn deze tuinen vervangen door tuinen in de Engelse landschapsstijl. In het gebied wordt een aantal voorbeelden van de Engelse landschapsstijl en restanten van de Franse tuinaanleg aangetroffen. In met name de 20^e eeuw is verspreid in het gebied allerlei andere bebouwing, waaronder woonhuizen (onder andere Van Ouds 't Nest), club- en sportgebouwen, scholen en zorgcentra, toegevoegd. Deze tendens heeft tot een verdichting en verstening van de oorspronkelijke open grazige gebieden en van een aantal landgoedparken (onder andere Den Burch en Westhof) geleid en strookt in het algemeen niet met het landgoederen karakter van het gebied.



Landhuis De Voorde



Woonhuis Julialaantje

De eigenaar van Te Werve bood, in de tijd van de Reformatie, in zijn huiskapel onderdak aan het ter kerke gaan van de uit de Oude Kerk verdreven rooms-katholieken. In 1683 heeft genoemde eigenaar een bestaande boerderij, in het verlengde van het Drie Centenlaantje, ten noorden van het Streekdierentehuis en ten westen van de Bowling, nabij het Julialaantje, gekocht en laten ombouwen tot schuilkerk. Tot 1909 heeft de kerk als zodanig dienst gedaan. In de jaren vijftig is de sterk in verval geraakte schuilkerk in gemeentelijk eigendom overgegaan en vervolgens gesloopt. Ook de waterput, gebouwd op een wiel zonder spaken, is daarbij te gronde gegaan. Tussen 1975 en 1978 zijn, bij de aanleg van het Julianapark, de restanten van de schuilkerk opgegraven en gedocumenteerd. Het onderzoek is ook gepubliceerd.

Landschap en ruimte

In de Landgoederenzone is in de loop der eeuwen een structuur ontstaan van lange lijnen in de richting van de strandwal en kortere lijnen die daar dwars op staan. De Van Vredenburgweg volgt de lijn van de strandwal, die dwarsrichtingen worden gevormd door sloten, wegen en kavelrichtingen. Parallel aan de Van Vredenburgweg loopt het Julialaantje. De doorgaande lange lijnen van de Van Vredenburgweg en het Julialaantje geven samenhang aan de Landgoederenzone. Zij vormen de dragers van de 'ladderstructuur' die de Landgoederenzone omspant. De gebieden binnen deze overkoepelende structuur kennen een gevarieerde invulling, die onder meer bestaat uit landgoederen, parkachtige gebieden, sportparken en kleine woongebieden.

In het oostelijk deel van de Landgoederenzone (deelgebied 1 op de kaart op de volgende pagina) is een combinatie van diverse landgoederen herkenbaar. Het gebied herbergt vele historische overblijfselen, zoals het historische wegtracé van het Julialaantje en de uitpaden van de landgoederen.

De Burgemeester Elsenlaan vormt een onderbreking van de stadslandgoederen, maar vormt daarnaast samen met het Julianapark een verbinding tussen de landgoederen Welgelegen en Den Burch. Te Werve is een landgoed met veel oude bomen en een opvallende zandwinplas, De Put. Het Rijswijkse Bos bestaat uit een bos met enkele 17^e-eeuwse waterpartijen. Het bos is nog niet oud (na WO II ingeplant) en is veel minder gevarieerd dan Te Werve. Net als Te Werve zijn Den Burch en Welgelegen landgoederen met oude bomen gesitueerd rond een redelijk grote waterpartij.

In het centrale deel van de Landgoederenzone (deelgebied 2) komt een grote variatie aan functies voor. Een duidelijke landschappelijke structuur ontbreekt echter. De uitpaden tussen de (voormalige) buitenhuizen en boerderijen aan het Juliaalaantje zijn daarvoor te onherkenbaar.

Omdat een groot deel van de gronden in gebruik is als sportterrein is de gebruiksdruk in het gebied erg hoog.



Groenstructuur Landgoederenzone met deelgebieden

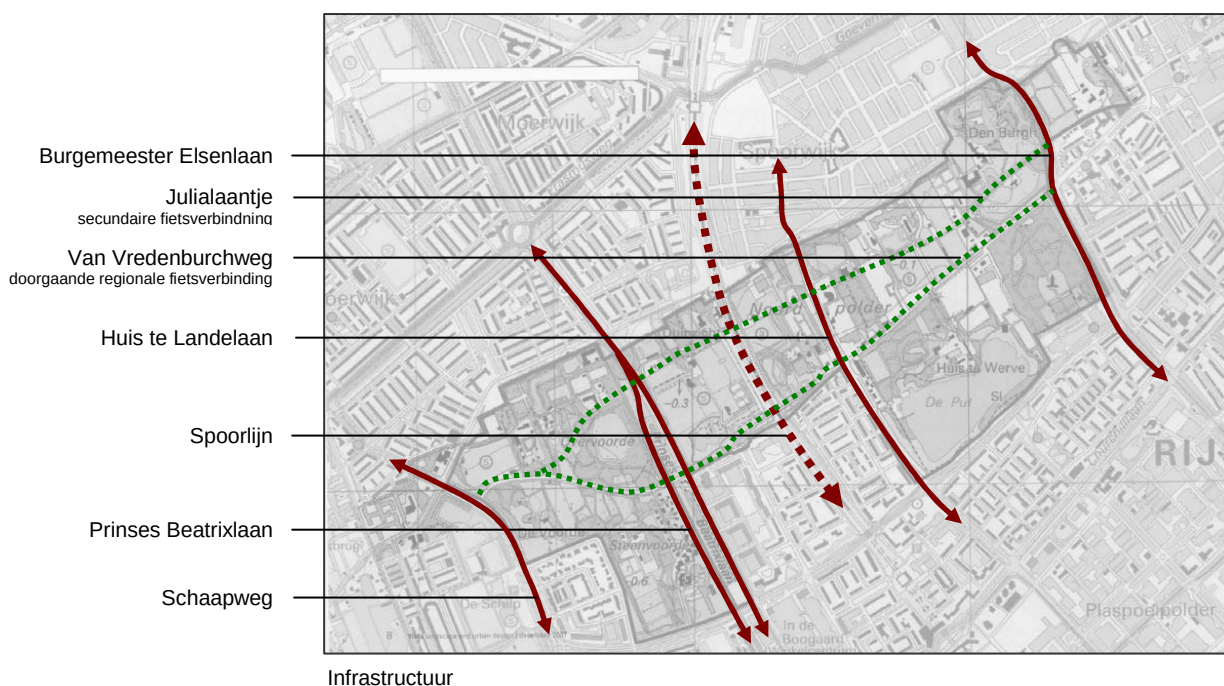
Het deel van de Landgoederenzone ten westen van de Prinses Beatrixlaan (deelgebied 3) wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van landschapsparken uit de 19^e eeuw. Daarom heeft dit gebied een parkachtig uiterlijk door de afwisseling van bosdelen, open grasvelden en waterpartijen, waardoor dit deelgebied een relatief rijke vegetatie heeft. Dat geldt voor zowel bomen, struiken als kruiden. Daarnaast komen er diverse andere functies voor die dit parklandschappelijk karakter ondermijnen.

3.2.2 Infrastructuur

Droge infrastructuur

Het autoverkeer doorsnijdt en versnipperd de Landgoederenzone via brede wegen in noord-zuidrichting. De Prinses Beatrixlaan, de Huis te Landelaan en de Burgemeester Elsenlaan lopen in deze noord-zuidrichting en zijn de drukste verkeersaders van het plangebied. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Schaapweg. In oost-westrichting is doorgaand verkeer nauwelijks mogelijk. De Van Vredenburgweg, die in deze richting loopt, heeft dan ook een lage dagintensiteit. Voor fietsers en wandelaars zijn er meer mogelijkheden, maar deze worden ook verstoord door de drukke noord-zuidgerichte barrières.

De Van Vredenburgweg is vanaf de Middeleeuwen de hoofdverkeersader in de Landgoederenzone. Het Julialaantje is vanouds een openbaar voetpad, dat de bebouwing langs de noordzijde van de strandwal verbond. Het pad had op de zuidelijke rand van de strandwal een tegenhanger, waarvan de laatste delen in de zeventiende eeuw zijn verdwenen. Vrijwel elke woonplaats had een eigen uitpad naar de Van Vredenburgweg. Veel uitpaden zijn tot op heden in de topografie nog aanwezig en zijn daardoor waardevol. De Van Vredenburgweg, het Julialaantje en een aantal dwarsverbindingen bepalen nog steeds in sterke mate het beeld van het gebied. Het historische laankarakter van deze verbindingen is echter in de 20^e eeuw sterk aangetast en maakt een versnipperde indruk op de gebruiker.



De Landgoederenzone wordt aangedaan door verschillende openbaar vervoersverbindingen. Zo lopen er door het gebied diverse buslijnen en een tramlijn (ten westen van de Burgemeester Elsenlaan). Daarnaast doorsnijdt de spoorlijn Den Haag – Rotterdam de Landgoederenzone en ligt het station Rijswijk op enkele honderden meters van het plangebied. De interne ontsluiting in het plangebied maakt parkeren in het gebied bijna overal mogelijk.

Natte infrastructuur

Water speelt een belangrijke rol in de Landgoederenzone. De historie van het water gaat ver terug. Zo is de Broeksloot, op de overgang van de strandwal naar het aansluitende klei- en veengebied, vanouds een natuurlijk riviertje dat in de Middeleeuwen is gekanaliseerd.

Veel sloten van de strandwal dateren nog uit de tijd van de middeleeuwse ontginningen (12e eeuw). Enkele waterpartijen behoorden tot de middeleeuwse grachten rondom versterkte huizen en zijn nadien opgegaan in de waterpartijen van jongere tuinaanleggen. Van de formele Franse aanleg zijn beide rechthoekige vijvers in het Rijswijkse Bos nog een zeldzaam overblijfsel. Tal van vijvers zijn aangelegd in de 18^e en 19^e eeuw, als onderdeel van de landschapstuinen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden in het Park Den Burch en op de Landgoederen Te Werve en Overvoorde. De Zandvaart langs de Van Vredenburgweg, die werd gegraven aan het begin van de zeventiende eeuw, was eigenlijk een verbreding van bestaande sloten en diende voor de zandwinning.

De hogere ligging van het plangebied heeft invloed gehad op de ruimtelijke waterstructuur. Ten behoeve van de waterafvoer zijn er sloten en watergangen gegraven. Dit historische slotenpatroon is nog steeds herkenbaar en vormt een grid loodrecht op en evenwijdig aan de Van Vredenburgweg.

De Van Vredenburgweg fungeert deels, tussen de spoorweg, de Huys te Wervelaan en de Laan te Blotinghe, als boezemwaterkering. In noordelijke richting komen de sloten uit in de Broeksloot, een hoofdwatgang voor het afwateren van polderwater naar het pompstation bij de Laakhaven/Trekvluit, dat als boezemwater fungeert. De oorspronkelijke visuele continuïteit van de Broeksloot is verloren gegaan door de aanleg van doorgaande gebiedsontsluitingswegen (de Schaapweg, Prinses Beatrixlaan, de Huis te Landelaan en de Burgermeester Elsenlaan) en is nauwelijks nog herkenbaar als belangrijke doorgaande watgang in het gebied.

Op de landgoederen zijn bij de parkaanleg diverse vijvers gegraven die een wezenlijk onderdeel vormen van de historische parkstructuur. Hierdoor is het water in belangrijke mate mede bepalend voor het karakter van het gebied.



Watergang met stuw



Vijver

3.2.3 Het grondgebruik en de functies

De bestaande situatie in het plangebied vormt de belangrijkste basis voor het bestemmingsplan. In de Landgoederenzone komt een groot aantal verschillende functies voor, waardoor de zone functioneel gezien bijzonder gedifferentieerd is. De combinatie van wonen, economische functies en recreatie geeft de Landgoederenzone haar specifieke, multifunctionele karakter. In dit hoofdstuk worden de bestaande functies en het huidige gebruik van gronden binnen het plangebied beschreven. Deze functies vormen de basis voor de bestemmingen zoals die zijn opgenomen in dit plan.

Wonen

In het plangebied is een aantal clusters met woonbebouwing gesitueerd. Langs de Prinses Beatrixlaan en de Huis te Landelaan bevinden zich enkele grotere clusters, waarin naast grondgebonden woningen in verschillende typologieën, ook een verzorgingsinstelling en gestapelde woningbouw voorkomt.

Verder bevinden zich, verspreid over het plangebied, losse, veelal vrijstaande, woningen. Hieronder valt een aantal historische landgoederen.



Woningen in plangebied



Bedrijven

Er was in het plangebied één bedrijf aanwezig: het tuinonderhoud/groenvoorzieningenbedrijf Omnigroen. Dit bedrijf bevond zich in het westen van het plangebied en heeft het gebied inmiddels verlaten.



Omnigroen



Oefencomplex regionale brandweer

Maatschappelijke voorzieningen

In de Landgoederenzone is een flink aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Zo zijn er onder andere verschillende zorginstellingen, twee scholen, een gemeenschap (kloostercomplex) met een centrum voor jeugd- en jongerenwerk aanwezig. Daarnaast zijn in het gebied een oefenterrein voor de regionale brandweer, een dierenasiel, kinderdagverblijven, een kinderboerderij en een dagopvang voor mindervaliden gevestigd. Bij de maatschappelijke voorzieningen zijn parkeervoorzieningen aanwezig.



Kinderdagopvang



Kinderboerderij



Scoutingvereniging



Scoutingvereniging

Sport- en recreatieve voorzieningen

In het plangebied bevindt zich een groot aantal voorzieningen op het gebied van sport en recreatie. Verspreid over de hele Landgoederenzone zijn sportvelden voor onder meer voetbal en tennis aanwezig. In het plangebied zijn ook een buitenzwembad, twee scoutingverenigingen, een bowlingcentrum met sauna en verschillende speelplaatsen en speelweides aanwezig.



Sportcomplexen



Bij de sportvelden zijn parkeervoorzieningen en bebouwing als kleedruimtes en kantines gesitueerd.

Groen

Een groot gedeelte van de Landgoederenzone is te kenmerken als een groengebied, dat bestaat uit een parklandschap en landgoederen, groen en water. Hierbinnen bevinden zich gebieden met beplanting (hoog en laag) die een parkachtige inrichting hebben met afwisselend open gebieden, bosgebied, grote wateroppervlakten en verschillende sloten en watergangen. Verder zijn er binnen het groene gebied speeltuinen, speelweides en picknickplaatsen te vinden.

De bossen en het overige parklandschap maken veelal deel uit van de parkaanleg rondom de landgoederen. Verschillende delen van deze groenstructuur zijn nog relatief onaangetast en vormen een goed beeld van de historische situatie.



Landhuizen in groene setting



Landgoederen en buitenplaatsen

In het plangebied bevinden zich zeven landgoederen: Welgelegen, Den Burch, Ter Nieuwburg/Rijswijkse Bos, Te Werve, Overvoorde, Steenvoorde en De Voorde. De verschijningsvorm van de Landgoederenzone wordt in belangrijke mate bepaald door het naast elkaar voorkomen van visueel gesloten groengebieden met hoogopgaande, vaak monumentale bomen en open gebieden. De aanwezigheid van de verschillende landgoederen maakt de Landgoederenzone in cultuurhistorisch opzicht bijzonder.



Te Werve (1980)



Duiventoren op Landgoed Te Werve



Zwembad De Put (1941)



Clubhuis Te Werve (1959)



Hoek Julialaantje (1900)



Boerderij Duinzicht 1 (1978)



Huis Te Lande tuinbouwschool voor meisjes (1925)



Woningen met links zwembad De Wervel (1986)



Boerderij (1929)



Villa Beukenheim (1900)

Historisch beeldmateriaal Landgoederenzone

In het westen van het plangebied bevindt zich landgoed De Voordes. Dit landgoed bestaat uit de landgoederen Overvoorde, Steenvoorde en De Voorde. Er werd op het terrein van Overvoorde omstreeks 1623 een nieuw herenhuis gebouwd, waarschijnlijk met gracht en buitenplaats. Door de jaren heen werd het landgoed uitgebreid met een voortuin, sterrebos, boerderij met hooibergen en boomgaarden. In 1778 werd het uitgebreid met de aangrenzende buitenplaats Outshoorn en de daarnaast gelegen boerderij Steenvoorde. Aan de overzijde van de Van Vredenburgweg werd nog een buitenplaats gebouwd, De Voorde. Het herenhuis naast De Voorde werd ook gekocht. Zo werden de drie landgoederen één geheel, met onderlinge verbindingen, zowel visueel door middel van zichtassen, als concreet doordat de oprijlaan van Overvoorde over de huidige Van Vredenburgweg doorliep naar het huis De Voorde. In de jaren die volgden verdwenen delen van het landgoed en werden nieuwe gebouwen gerealiseerd. Na de tweede wereldoorlog werd Overvoorde een jeugdcentrum en conferentieoord.

Momenteel zijn er tennisbanen aanwezig op het voormalige terrein van Outshoorn, bevindt er zich de duikvereniging en is het terrein ten westen van de oprijlaan in gebruik als oefenterrein voor de regionale brandweer. Op de plek van Outshoorn staat nu een conferentieoord. Hierin bevindt zich een restant van het hoofgebouw van de eerdere Buitenplaats Outshoorn, dat nog duidelijk zichtbaar is.

Op het terrein van landgoed Steenvoorde bevindt zich een kwekerij en opslag (Omnigroen). Het terrein van De Voorde bestaat nog gedeeltelijk en het landhuis is nog aanwezig. Er zijn op het landgoed 200 jaar oude beuken, 100 jaar oude rododendrongroepen en historische beplanting aanwezig.

Ten oosten van De Voordes bevindt zich Te Werve. Landgoed Te Werve bestond uit een omgracht hoofgebouw en een grote voorburch. Naast het kasteel bevond zich een duiventoren. Deze toren bestaat nog steeds. Te Werve werd opnieuw gebouwd en er werden tuinen aangelegd buiten de gracht. Het kasteel is in verval geraakt in de 18^e eeuw. Daarna is de gracht veranderd in een vijver en zijn meer tuinen aangelegd. Het terrein veranderde in een landschapspark. Rond 1910 werd op het landgoed zand gewonnen voor de ophoging van de Haagse nieuwbouw wijk het Laakkwartier. Deze afgraving is nu bekend als De Put. In 1922 is het terrein verkocht aan de Bataafse Petroleum Maatschappij, die het als clubhuis in gebruik nam. Verder zijn er ook op het terrein een tenniscomplex met clubgebouw te vinden.

Den Burch bevindt zich ten noorden van de Van Vredenburgweg. Het mottekasteel dateert uit circa 1300. Er was een toren die op de rand van een klein eiland stond. Naast de toren stond een boerderij met twee hooibergen. Tuinen en boomgaarden werden gerealiseerd en het landgoed werd in 1783 uitgebreid met de aangrenzende buitenplaats Gruisbeek. Het huis werd later gesloopt. De tuinaanleg is ingrijpend gewijzigd en de grachten zijn vervangen door een vijver in landschapsstijl met een groot eiland. De tuinaanleg is behouden gebleven. Het landgoed wordt nu als opvanghuis en jeugdcentrum gebruikt.

Ten zuiden van de Van Vredenburgweg was Ter Nieuwburg gevestigd (Rijswijkse Bos). Het Huis Ter Nieuwburg is gebouwd voor 1600 en is in 1630 gekocht door prins Frederik Hendrik. Hij liet de opstallen slopen, de tuin sterk vergroten en bouwde van 1633 tot 1635 het Paleis Huis Ter Nieuwburg. Hier werd in 1697 de Vrede van Rijswijk gesloten. De gedenknaald herinnert aan deze vrede en het paleis. Het huis was een zeer aanzienlijk huis met een belangrijke tuin. Er was een rechthoekig grachtenstelsel en een verhoogde wal.



Jeugdcentrum – Conferentieoord (1963)



Directeurswoning tuinbouwschool (1916)



Landhuis Te Werve (1978)



Huis De Voorde (1910)



Huis Overvoorde (1930)



Huis Overvoorde (1930)



Toegangshek Huis Overvoorde (1960)

Historisch beeldmateriaal landhuizen

De grond was verdeeld in symmetrisch aangelegde compartimenten met een centraal assenstelsel en vier rechthoekige vijvers in de hoofdtuin. Twee van deze vijvers zijn bewaard gebleven. In het bosgedeelte was een ster-vormig lanenpatroon aangebracht. Dit gedeelte was voorzien van een ronde waterkom die nog herkenbaar aanwezig is. Het huis raakte in verval en werd verhuurd. Daarna werden de tuinen voor groente- en fruitteelt gebruikt en de grond verpacht. Het landgoed is daardoor een lappendeken geworden. Het werd opengesteld voor publiek. Het Rijswijkse Bos is onderdeel geworden van de groene zone rond de Van Vredenburgweg.



Landhuis Te Werve (1920)



Landhuis Te Werve (heden)

In het oosten van het plangebied ligt het landgoed Welgelegen. Het landgoed is ontstaan als boerderij en werd uitgebreid met het terrein van het in 1757 gesloopte kasteel Te Blotinghe.

Op het terrein van het kasteel werd aan het einde van de achttiende eeuw een boerderij gebouwd die nadien in enkele woningen werd gesplitst. Daarvan zijn twee woningen bewaard gebleven, die nu als rijksmonument beschermd zijn. Op een ander deel van het terrein staat nu een centrale van de KPN en bevinden zich de opstallen van het tennispark Welgelegen. Er werd veel veranderd aan Welgelegen. Een tuin met een vijver in landschapsstijl, twee kleine eilandjes, de heuveltjes langs de vijver en oude eikenlanen zijn nog terug te vinden. In 1869 werd er een verzameling beelden, tuingebouwtjes en -ornamenten in de tuin geplaatst en opengesteld voor het publiek. Tegenwoordig is de oostzijde van de buitenplaats bebouwd. Op het noordelijk deel van het park zijn tennisbanen aangelegd.

3.3 Ontwikkelingen

De Landgoederenzone onderscheidt zich van meer traditionele parken zoals het Wilhelminapark of het Elsenburger bos. De Landgoederenzone herbergt van oudsher een veelheid aan functies.

Uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de Landgoederenzone is het behoud en de versterking van dit multifunctionele karakter. Er is daarom ruimte voor een groot aantal verschillende functies. Functies als sport, recreatie, wonen, horeca, zorgfuncties, sociaal-culturele instellingen en conferentieoordn zorgen voor levendigheid en kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Wonen is een belangrijke functie. Het staat aan de oorsprong van de landgoederenzone. Dankzij het wonen (landhuizen) is de Landgoederenzone ontstaan. Het is van oorsprong dus een functie die hier thuis hoort. In de geest van deze traditie levert de ontwikkelingslocatie de Opperd wederom een bijdrage aan het ontwikkelen, herstellen en in stand houden van kwaliteiten in de Landgoederenzone.

Dit is in evenwicht met andere belangrijke functies als natuur, ecologie en recreatie en blijkt uit de wijzigingsbevoegdheid die op een aantal locaties is opgenomen waarvoor het beleid gericht is op het omzetten van de huidige functie naar een groene functie. Het betreft onder andere de tennisvelden langs de Huis te Landelaan en bij de Hofstede.

De Opperd

Op de plek waar nu het conferentieoord Overvoorde is gesitueerd, stond vroeger landhuis Outshoorn. Hierachter ligt een kleinschalig tennispark en aan de Broeksloot de ZMOK-school De Opperd. Het geheel maakt een versnipperde en ontoegankelijke indruk. Wel is fraaie beplanting aanwezig. De school zal in 2011 verhuizen naar een andere locatie in de gemeente Den Haag en komt daarmee vrij voor herontwikkeling. De tennisbanen en het conferentieoord zullen de komende 5-10 jaar hoogstwaarschijnlijk niet in aanmerking komen voor herontwikkeling.

De locatie De Opperd zal ontwikkeld worden als onderdeel van de Broeksloot-zone. Deze zone zal worden uitgebouwd tot een natte parkzone. Binnen de zone krijgt de locatie een eigen plek. Refererend aan het voormalige kasteel Oud Steenvoorde, dat aan de andere kant van de Prinses Beatrixlaan lag, wordt hier een eigentijds kasteel, staand in het water, gerealiseerd. Dit 'kasteel' markeert de Landgoederenzone langs de Prinses Beatrixlaan.

Op de plek van de huidige brug (vanaf de Güntersteinweg) zal een nieuwe zwaardere brug worden gebouwd waardoor dit ontsluitingspunt niet alleen voor de locatie De Opperd gebruikt kan worden, maar ook voor de ontsluiting van het conferentieoord en het oefenterrein van de brandweer. De Van Vredenburgweg wordt hierdoor ontlast van autoverkeer en zal afgesloten worden voor autoverkeer.

Op de lange termijn is het de ambitie van de gemeente om ook de tennisvelden te herontwikkelen tot een groene functie waarbij het oude landgoed-landschap en de cultuurhistorie als inspiratiebron en vertrekpunt gehanteerd worden.

Op verschillende locaties in de Landgoederenzone zijn ontwikkelingen voorzien. In voorliggend plan zijn in totaal 14 ontwikkelingen opgenomen. De ontwikkelingen zijn direct, door middel van een wijzigingsbevoegdheid of als uit te werken bestemming mogelijk gemaakt.

Drie locaties zijn rechtstreeks afkomstig uit het Collegeprogramma voor de Landgoederenzone. Daarnaast is een elftal 'overige' ontwikkelingen voorzien. Hierna worden eerst de ontwikkelingen uit het Collegeprogramma besproken. Daarna komen de overige ontwikkelingen aan bod.

3.3.1 Herontwikkelingslocaties Collegeprogramma

- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1 | Herontwikkelingslocatie Tedo/Adelaars | directe bestemming |
| 2 | Landhuis, portierswoning en koetshuis De Voorde | directe bestemming |
| 3 | Herontwikkelingslocatie Omnigroen | directe bestemming |

Hierna worden bovenstaande ontwikkelingen kort beschreven. Er is aangegeven op welke manier de ontwikkeling mogelijk is gemaakt in dit plan.



Herontwikkelingslocaties uit Collegeprogramma

1 Herontwikkelingslocatie Tedo/Adelaars

Op het voormalige landgoed Overvoorde aan de Van Vredenburgweg bevinden zich twee voetbalvelden. Door verplaatsing van de sportvelden naar een locatie in Den Haag komen deze velden in 2010 vrij voor herontwikkeling. De oppervlakte van dit gemeentelijk perceel bedraagt 2,2 ha. Deze locatie zal als park worden ingericht.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is de bestemming 'Groen-1' opgenomen. Middels deze bestemming kan de ontwikkeling op deze locatie nader worden ingevuld.

2 Landhuis, portierswoning en koetshuis De Voorde

Het landhuis De Voorde aan de Van Vredenburgweg 985, gebouwd in 1800, verkeert in een slechte staat van onderhoud. Het landhuis wordt gebruikt door kunstenaars, die daartoe elf ateliers in gebruik hebben. De oppervlakte van het gemeentelijk landgoed bedraagt 7 ha.

Het landhuis is een beschermd rijksmonument. Op deze locatie kan een restaurant worden gevestigd. Daarnaast kunnen, als ondergeschikt deel van de toegelaten functie, culturele ontwikkelingen worden toegestaan in de vorm van exposities en dergelijke. Het is niet de intentie de atelierruimtes te behouden.

Aan de Van Vredenburgweg 987 staat de voormalige portierswoning van landhuis De Voorde. Het huis is een rijksmonument. De woonbestemming voor deze woning wordt gehandhaafd.

Het rond 1986 gesloopte koetshuis op landgoed De Voorde bevond zich aan de westelijke voorzijde van het landgoed en kan op dezelfde plaats worden herbouwd. Op deze locatie kan, in samenhang met het landhuis, een horecabestemming worden gelegd, die een relatie heeft met de bestaande horeca in het landhuis.

Met de herontwikkeling van De Voorde wordt de historische situatie hersteld (herbouw van het koetshuis) en krijgt de bestaande bebouwing een nieuwe passende functie.

Om deze herontwikkeling van het landhuis mogelijk te maken is voor het landhuis de bestemming 'Horeca' opgenomen. In de regels is opgenomen dat, conform de huidige hoogtematen, de goothoogte van dit monumentale gebouw op 8 en de nokhoogte op 13 meter is begrensd.

Voor de portierswoning is de bestemming 'Wonen' opgenomen, met een bouwvlak waarbinnen de woning is gesitueerd. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter, met een nokhoogte van maximaal 7,5 meter, conform de bestaande situatie.

Voor het nieuw te bouwen koetshuis is een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming 'Horeca'. De goot- en nokhoogte bedragen 3 respectievelijk 6 meter. Het koetshuis zal worden ontsloten aan de Schaapweg. Parkeren zal plaatsvinden op een aan te leggen parkeerplaats rondom het koetshuis, welke is aangeduid op de verbeelding. Langs de Schaapweg worden tevens langsparkeervakken gerealiseerd.

3 Herontwikkelingslocatie Omnigroen

De Dienst Sociale WerkvoorZiening (DSWZ), Van Vredenburgweg 979, is hier niet meer aanwezig en Omnigroen is in mei 2009 uitgeplaatst. Het gevolg is dat er ruimte beschikbaar is voor herontwikkeling. De oppervlakte van dit gemeentelijk perceel, inclusief boomgaard, bedraagt 6,6 ha. Deze locatie zal als park worden ingericht.

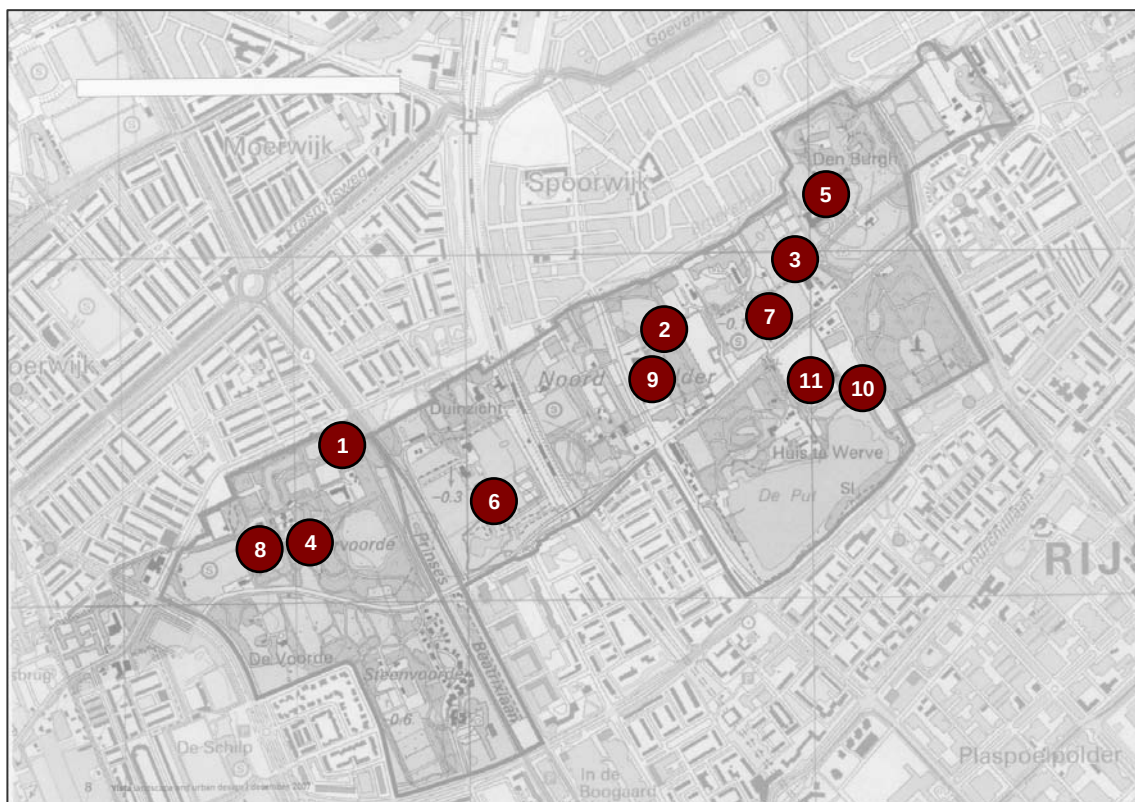
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is de bestemming 'Groen-1' opgenomen. Middels deze bestemming kan de ontwikkeling op deze locatie nader worden ingevuld.

3.3.2 Overige ontwikkelingslocaties

Naast de ontwikkelingslocaties uit het Collegeprogramma zijn de volgende ontwikkelingslocaties opgenomen in dit plan.

1	Herontwikkelingslocatie De Opperd	uit te werken bestemming
2	Streekdierentehuis	via latere wijziging
3	Woonhuis Juliaalaantje 28	directe bestemming
4	Landgoed Overvoorde	directe bestemming
5	Don Bosco en Park Den Burgh	directe bestemming
6	Herontwikkeling Kruisvaarderspark	directe bestemming
7	Herontwikkeling Sportpark Vredenburg	directe bestemming
8	Herontwikkeling Brandweeroefencentrum	via latere wijziging
9	Herontwikkeling sportvelden	via latere wijziging
10	Herontwikkeling Pizzeria	directe bestemming
11	Landgoed Te Werve	directe bestemming

Hierna worden bovenstaande ontwikkelingen kort beschreven. Hierbij is aangegeven op welke manier de ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt in het plan.



'Overige' ontwikkelingslocaties

1 Herontwikkelingslocatie De Opperd

Op deze herontwikkelingslocatie aan de Prinses Beatrixlaan is thans een school voor Zeer Moeilijk Opvoedbare Kinderen (ZMOK) gevestigd, genaamd De Opperd.

Het schoolgebouw verkeert in een slechte staat van onderhoud en wordt gesloopt. Nieuwbouw vindt plaats in Moerwijk, de aangrenzende Haagse woonwijk. De oppervlakte van dit gemeentelijk perceel bedraagt 1,1 ha. Op deze locatie kan mogelijk bebouwing plaatsvinden in maximaal twee bouwvormen.

Om deze eventuele ontwikkeling mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen – Uit te werken – 1' opgenomen. Middels deze bestemming kan de ontwikkeling op deze locatie nader worden ingevuld aan de hand van een aantal uitwerkingsregels. Zo is onder andere opgenomen dat er maximaal 2 hoofdgebouwen op de locatie zijn toegestaan. Daarnaast mag het bestemmingsvlak voor maximaal 60% worden bebouwd, tot een maximale hoogte van 18 meter, lager dan de kroonhoogte van de bomen.

Om de landschappelijke inpassing te waarborgen dient eerst een beeldkwaliteitsplan te zijn opgesteld en een cultuurhistorische en landschappelijke analyse te zijn uitgevoerd. Daarnaast wordt in de uitwerking de overgang tussen privé en openbaar ontworpen en dus niet door de toekomstige eigenaren zelf ingevuld.

Verder worden binnen deze bestemming tuinen toegestaan, maar erven niet. Bijgebouwen dienen geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.

Binnen de bestemming is een bouwverbod opgenomen. Dit houdt in dat er niet mag worden gebouwd zolang er geen uitwerkingsplan geldt. Een bouwvergunning kan middels de eveneens binnen de bestemming opgenomen anticipatieregeling pas worden verleend wanneer het bouwplan past in een in voorbereiding zijnde uitwerking.



Referentiebeelden herontwikkelingslocatie De Opperd

2 Streekdierentehuis

Het streekdierentehuis aan het Julialaantje 50 heeft als werkgebied de gemeenten Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. De perceelsoppervlakte bedraagt 1.700 m². De bebouwing is verouderd en voldoet niet aan de regelgeving van deze tijd. Gelet op de gebiedsindeling en de wens tot concentratie van bebouwingselementen, ten gunste van grotere en aaneengesloten groengebieden, bestaat de wens om de huidige locatie via wijziging tot groen te bestemmen.

De daadwerkelijke realisatie van nieuwbouw van het streekdierentehuis vereist een vergunning op grond van artikel 8.1 van de Wet Milieubeheer. De aanvraag hiertoe zal met name getoetst moeten worden op akoestische aspecten. Indien niet aan redelijkerwijs op te leggen geluidnormen kan worden voldaan dan dient de vergunning geweigerd te worden.

De nieuwbouw kan dan via wijziging mogelijk worden gemaakt ten zuiden van zowel de huidige bebouwing als het Julialaantje. De nieuwbouw staat achter het kinderdagverblijf Blauwkapje, maar, gelet op de milieuregelgeving (blafcirkel), op enige afstand en in afgeschermded vorm ten opzichte daarvan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is op de huidige locatie de bestemming 'Maatschappelijk' gelegd, met de aanduiding 'dierenasiel'. Tevens is, met oog op de gewenste groenbestemming, de gebiedsaanduiding 'Wro –zone wijzigingsgebied' opgenomen. Dat houdt in dat de bestemming van het perceel mag worden gewijzigd om hier de functie groen mogelijk te maken. Voor de vestiging van het dierenasiel binnen de groenbestemming geldt een soortgelijke regeling.

Bebouwing is thans mogelijk tot honderd procent van het bebouwingsvlak (circa 1.200 m²) met een goothoogte van 3 en een nokhoogte van 4 meter. In de nieuwe situatie wordt een bebouwingsvlak van 1.500 m² mogelijk gemaakt, met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter, met het oog op de realisering van een mogelijke kap (landelijke uitstraling). De verschijningsvorm van het dierenasiel past daarmee beter bij de landhuizen in de Landgoederenzone.

3 Woonhuis Julialaantje 28

Het woonhuis aan het Julialaantje 28 betreft een in eigendom van de gemeente zijnd vrijstaand herenhuis, voormalige boerderij/tuinmanswoning, uit de 18e eeuw. Het pand heeft een status als rijksmonument. De perceelsoppervlakte bedraagt 890 m², het woonoppervlak is 140 m² en de woning heeft een inhoud van 340 m³. De bedoeling is om deze woning te verkopen.

De woning is bestemd tot 'Wonen'. De goothoogte bedraagt 4 en de nokhoogte 8 meter. Aangezien sprake is van een monument, is het bouwvlak strak rond de bestaande bebouwing gelegd. Wel is hier afzonderlijke erfbebouwing toegestaan. Dat laat onverlet dat een verruiming in principe mogelijk is, tot maximaal de inhoudsmaat die, conform de provinciale Regels voor ruimte, voor burgerwoningen in het buitengebied geldt, zijnde 650 m³, inclusief erfbebouwing, mits daarvoor een Monumentenvergunning is verkregen.

4 Landgoed Overvoorde

Het landhuis aan de Van Vredenburgweg is in 1778 ontstaan uit samenvoeging van het 'Goed Outshoorn' en de 'Hofstede Het Ossenhoofd'. Het betreft een rijksmonument.

Het landhuis is bestemd tot 'Wonen'. De omringende gronden, tot aan de gracht, zijn bestemd tot 'Groen-1'. Indien het herleven van de oorspronkelijke woonfunctie niet tot de mogelijkheden behoort, kan via planwijziging 'Maatschappelijk' worden toegestaan. De goothoogte is begrensd op 9 en de nokhoogte op 12 meter. Bebouwing is mogelijk tot 100% van het bestaande bouwvlak. Gelet op de monumentale status van zowel het landhuis als het omringende landgoeddeel is uitbreiding of erfbebouwing niet toegestaan.

5 Don Bosco en Park Den Burch

Van het oorspronkelijke mottekasteel Den Burch uit 1300 (Middeleeuwse versterking, bestaande uit een toren, gebouwd op een aarden wal) zijn alleen archeologische sporen bewaard gebleven. Op de Archeologische Monumentenkaart van de provincie Zuid-Holland is het park Den Burgh dan ook aangegeven als 'terrein van zeer hoge archeologische waarde'. Het terrein en de complexonderdelen van Den Burch zijn aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Het ontwerp van de bestaande klassieke tuinaanleg is in 1802 ontworpen door A. Follus. Op de kadastrale minuut uit 1812 is een landschappelijke aanleg te zien. Wie deze gemaakt heeft is onbekend. Het standaardwerk Kastelen en Buitenplaatsen in Zuid-Holland van het Erfgoedhuis meldt dat J.D. Zocher Senior (1763-1817) wordt genoemd als ontwerper, maar dat hiervoor geen schriftelijk bewijs is. De Engelse landschapsstijl van het park kan derhalve worden 'toegeschreven' aan J.D. Zocher Senior. In de 18^e eeuw is op het terrein een paleisachtig gebouw verrees dat door de Paters Salisianen als communiteit en als Centrum voor Jeugd- en jongerenwerk wordt gebruikt.

De paters hebben kenbaar gemaakt hun werkzaamheden te willen beëindigen en zowel de bebouwing als het park te willen verkopen.

Mede met het oog hierop zijn de bebouwing en gronden, conform het huidige gebruik, bestemd tot 'Maatschappelijk'.

Het Park Den Burch is bestemd tot 'Groen – 1', wat, onder andere inhoudt het behoud en herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden alsmede de cultuurhistorische groenstructuren. Gehoopt wordt dat het park na eventuele verkoop een openbaar karakter kan krijgen en/of opengesteld kan worden voor wandelaars. Het openbaar gebied van de landgoederenzone wordt daarmee verder uitgebreid.

6 Herontwikkeling Kruisvaarderspark

Langs de noordelijke rand van het park zijn de oudste sporen van bewoning op de zandrug, daterende uit de Romeinse Tijd, aangetroffen. Daarnaast is het mogelijk dat er nog sporen aanwezig zijn uit de Nieuwe Steentijd en de Late Middeleeuwen. De zuidelijke gracht van het Kasteel Steenvoorde bevindt zich binnen het Kruisvaarderspark en dient herkenbaar en behouden te blijven. Aan de westzijde, parallel en ten oosten van de Prinses Beatrixlaan, ligt nog een onverhard middeleeuws uitpad (sintelpad) van Kasteel Steenvoorde dat eveneens het behouden waard is. De gronden en al dan niet gedempte sloten in het Kruisvaarderspark behoorden tot de weilanden en landerijen van het kasteel. Tevens dienden deze als vrij schootsveld voor de verdediging van het kasteel, waardoor deze vrij van bebouwing en bosschages moesten blijven.

Het Kruisvaarderspark ontleent haar naamgeving aan de Kruisvaarders van Sint-Jan. Dit betrof een Rooms-Katholieke leefgemeenschap met 140 bewoners, bestaande uit broeders en jongens. Deze gemeenschap, genaamd Ora et Labora, was in het begin van de vorige eeuw modern van opzet, kon geheel voor zichzelf zorgen en beschikte over een boerderij, smederij, timmermanswerkplaats, kassen, een drukkerij en dergelijke.

Op 23 oktober 1944 stortte, door een mislukte lancering vanuit het Rijswijkse Bos, een V2 nabij het internaatsgebouw neer waardoor 11 doden en vele gewonden vielen en het gebouwencomplex geheel werd verwoest.

Aan de zuidzijde van het park bevindt zich een vrij toegankelijk wandelpark met waterpartij. Het overgrote deel van het bij de gemeente in eigendom zijnde park was in gebruik als sportveld (voetbal). Aangezien de verenigingen inmiddels hun activiteiten hebben gestaakt, is het park vrij gekomen voor herontwikkeling. Tevens bevindt zich tussen de sportvelden een fietspad met doorgaande functie. Voor dit fietspad wordt een nieuw tracé gezocht. Aan de oostzijde, langs de spoorweg, bevindt zich een volkstuincomplex met 27 tuinen dat behouden blijft en als zodanig is bestemd.

Voor de herontwikkeling kan gedacht worden aan een inrichting die volledig recht doet aan de historische betekenis van het park, dus het in situ behouden van de resten van zowel het Kasteel Steenvoorde (landerijen, slotgracht, slotenpatroon) als het internaat van de Kruisvaarders van Sint-Jan (bomkrater). Aangezien het financieel-economisch niet haalbaar moet worden geacht om een 15 ha groot gebied geheel te reconstrueren en in te richten als archeologisch waardevol en parkgebied, wordt voorgesteld om, met behoud van de eventueel waardevolle archeologische en cultuurhistorische gegevens, te komen tot een inrichting die in het historische landschap niet detoneert, dit zoveel mogelijk vrij houdt en een bijdrage levert aan een openbare sportvoorziening waarnaar veel vraag en een tekort aan locaties is. Het collegeprogramma is leidend geweest bij de keuze voor een golfbaanontwikkeling.

Bij het ontwerpen van de golfbaan zal, naast de speltechnische eisen, met name rekening worden gehouden met de archeologische en cultuurhistorische verworvenheden. Tot dat doel zal, voorafgaand aan de planvorming, een archeologisch onderzoek worden ingesteld. Zo zal bij de aanleg rekening worden gehouden met de hoogte- en diepteligging van de eventuele archeologische sporen en kunnen deze op het golfterrein en langs de randen zichtbaar worden gemaakt. Dat geldt eveneens voor het historisch slotenpatroon. Tevens zal een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het wandelpark met de daarbij behorende waterpartijen zal in principe gehandhaafd blijven doch kan bij de latere uitwerking en voor een mogelijk betere indeling van dit gebiedsdeel op deels iets andere wijze vorm gegeven worden.

In dit plan zijn de gronden, conform de huidige situatie, bestemd voor 'Sport' en 'Groen-2'. Om geen vertraging te ondervinden bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is de golfbaan uit het bestemmingsplan gelaten. De mogelijke realisering van een golfbaan zal middels een afzonderlijke planologische procedure geschieden.

7 Herontwikkeling Sportpark Vredenburg

Het uit 1931 daterende en verouderde sportpark Vredenburg omvat thans vijf sportvelden, een clubhuis, wegen en parkeerterreinen, burgerwoningen, school- en kindertuinen met leslokaal en een scoutingcomplex. Het sportpark wordt geherstructureerd. Het huidige hoofdveld wordt voorzien van kunstgras. Er komt een nieuw clubgebouw met buitenschoolse opvang (met thema sport). Het scoutingcomplex blijft op de huidige locatie en wordt positioneel bestemd. Het parkeerterrein wordt vergroot. De volkstuinen van 'Groei en Bloei', met de bijbehorende school- en lestuinen, kennen een natuur- en milieu- alsmede een educatief karakter.

Gelet op de betekenis die deze tuinen voor de kinderen en hun begeleiders hebben, dienen deze tuinen behouden en als zodanig bestemd te worden.

De gronden van het Sportpark Vredenburg zijn bestemd voor 'Sport'. Voor het clubgebouw is de aanduiding 'specifieke vorm van sport – buitenschoolse opvang' opgenomen. De goothoogte is op 8 en de nokhoogte op 9 meter gesteld. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De burgerwoningen zijn bestemd tot 'Wonen'. De gronden voor de scouting en de school- en les-tuinen zijn bestemd voor 'Maatschappelijk'. De goothoogte van het scoutinggebouw is op 3,5 en de nokhoogte is op 5,5 meter gesteld. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

8 Herontwikkeling Brandweeroefencentrum

Het brandweeroefencentrum is gesitueerd op een deel van het Landgoed Overvoorde. Het complex omvat een oefendorp en een bunkercomplex, waaronder de ondergrondse bunker en het commandocentrum van Seys Inquart, de Duitse bevelhebber in Nederland gedurende de Tweede Wereldoorlog. Het complex diende vervolgens als regionaal commandocentrum voor de Bescherming van de Bevolking (BB) na de Tweede Wereldoorlog en gedurende de Koude Oorlog.

Op grond van het RACM/NCBB-rapport 'Civiele verdediging in het tijdperk van de Wederopbouw. Categorieel onderzoek Wederopbouw 1940-1965', van de hand van T. van Merwijk, kan het museale deel van het complex (minder dan 250.000 bezoekers per jaar) door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Welzijn mogelijk in 2009 worden aangewezen als rijksmonument. Dat laat onverlet dat het de wens van de gemeente is om het oefencentrum-deel uit te plaatsen.

De reden is dat een dergelijk overlastgevendende functie niet thuishoort in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landschap en hier een groene invulling wordt voorgestaan.

De gronden zijn bestemd voor 'Maatschappelijk'. Onderdelen van het complex hebben de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – oefencentrum brandweer' gekregen. Voor de centraal gelegen ondergrondse bunker is de 'specifieke bouwaanduiding – bunker met museale functie' opgenomen. Het gehele plandeel of delen daarvan kunnen, na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, worden gewijzigd ten behoeve van de functie groen. Op deze wijze kunnen het terrein of delen daarvan weer naar de oorspronkelijke landgoedvorm of het huidige parklandschap worden teruggebracht.

9 Herontwikkeling sportvelden

Enkele bestaande sportvelden (voetbal, tennis) ten oosten van de Huis te Landelaan en ten noorden van de Van Vredenburgweg komen, door verminderd gebruik, op termijn vrij. Voor een deel van de nog resterende behoefte kan uitgeweken worden naar het te herontwikkelen Sportpark Vredenburg. Dit gegeven biedt de kans om deze terreinen weer landschappelijk in te richten en tot de vorming van een groter en aaneengesloten landschapspark te komen.

De sportvelden van Juventas, ten oosten van de spoorbaan en ten zuiden van Sporthal 't Zandje, kunnen op termijn mogelijk vrijkomen voor een andere ontwikkeling. In dat verband zijn twee ontwikkelingssporen denkbaar:

- a het teruggeven aan het oorspronkelijke landschapspark, en/of;
- b het mogelijk maken van volkstuinten.

Op deze gronden is de bestemming 'Sport' (S) gelegd, met de Gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 5'. De bestemming 'Sport' (S) kan geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden in de functie 'groen' en ten behoeve van volkstuinen.

10 Herontwikkeling Pizzeria

In het bestemmingsplan 'Te Werve, wijzigingsplan ex artikel 11 WRO (zwembadlocatie)' vastgesteld door burgemeester en wethouders op 13 december 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 maart 2006 zijn de gronden ten westen van de Huis Te Wervelaan bestemd voor 'Woon-doeleinden' en 'Groenvoorzieningen' (50 meter brede ecologische zone tussen het Rijswijkse Bos en Landgoed Te Werve).

De pizzeria is toen niet positief bestemd, maar heeft een groenfunctie gekregen met als doel een ecologische verbinding tot stand te brengen. Ook in dit plan is de pizzeria wederom niet positief bestemd. De gemeente ziet geen reden om terug te komen op deze beslissing.

De gemeente zal het vertrek van de pizzeria op deze locatie actief nastreven door middel van het opzeggen van de huurovereenkomst en zo nodig onteigening van het huurrecht en/of van de gronden waarvan de exploitant van de pizzeria pretendeert door verjaring eigenaar te zijn geworden.

11 Landgoed Te Werve

Landgoed Te Werve is in eigendom van Shell Petroleum NV. Het Huis Te Werve wordt door het bedrijf gebruikt als conferentieoord. Ten oosten hiervan is grond vrijgekomen door de sloop van de atletiekbaan en zwembad De Wervel. Ter plaatse van het zwembad is inmiddels een aantal woningen gerealiseerd.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de verschillende omgevingsaspecten. Het plan 'Landgoederenzone' heeft overwegend een beheerskarakter. Voor die delen van het plangebied waar het plan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen specifieke onderzoeken te worden verricht. Voor de ontwikkelingslocaties dienen de relevante milieutechnische aspecten wel te worden onderzocht. Voor ontwikkelingen met een directe bestemming zijn alle noodzakelijke onderzoeken verricht. Voor ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid hoeven nog niet alle onderzoeken te worden uitgevoerd. Voor zover hier bij het opstellen van voorliggend plan nog geen vorm en inhoud aan kon worden gegeven, is een onderzoeksverplichting opgenomen als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid.

4.1 Akoestiek

Relatie met de Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de zone van (spoor)wegen mogelijk wordt gemaakt. De bouwlocaties in het plan 'Landgoederenzone' zijn gelegen in de onderzoekszone van de Van Vredenburgweg, Prinses Beatrixlaan, Generaal Spoorlaan, John F. Kennedylaan, Schaapweg, Erasmusweg en de Guntersteinweg. De zone van de Prinses Beatrixlaan is 350 meter, van de overige wegen is de zone 200 meter. Tevens is een bouwlocatie gelegen in de zone (700 meter) van de spoorlijn Den Haag - Delft (traject 554).

Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Besluit geluidhinder spoorwegen zijn gesteld.

Op de gevels van nieuwe woningen dient, vanwege wegverkeer, gestreefd te worden naar het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, dient de overschrijding zo minimaal mogelijk te zijn. Een verzoek hogere grenswaarde wordt alleen gedaan wanneer maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel niet doelmatig zijn.

Vanwege de spoorlijn is de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Indien de grenswaarde wordt overschreden dient de overschrijding minimaal te zijn. Een verzoek hogere waarde wordt alleen gedaan wanneer maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel (in de vorm van een dove gevel) niet doelmatig zijn.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Van Vredenburgweg, Prinses Beatrixlaan, Schaapweg en de Guntersteinweg enkele woningen niet voldoen aan de grenswaarde. Voor deze woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht omdat maatregelen aan de bron (zoals het aanbrengen van een geluidsreducerende asfaltsoort of het verminderen van intensiteiten) en maatregelen in het overdrachtsgebied (zoals wallen en schermen) stedenbouwkundig, financieel en verkeerstechnisch niet acceptabel en/of doelmatig zijn. Alle overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten van de berekeningen raillawaai blijkt dat, vanwege de spoorlijn Den Haag - Delft, alle woningen voldoen aan de grenswaarde.

4.2 Bodem

Wanneer functiewijzigingen plaatsvinden dient een onderzoek verricht te worden naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ter beoordeling van de haalbaarheid van het initiatief. Er kan immers niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de nieuwe functie. Om reeds op voorhand inzicht te hebben in de bodemkwaliteit op locaties op het grondgebied van de gemeente, is een bodemkwaliteitskaart beschikbaar.

Algemene bodemkwaliteit plangebied

Op basis van beschikbare bodemonderzoeken zijn in het kader van de Vrijstellingsregeling grondverzet door burgemeester en wethouders op 18 juli 2006 de Bodemkwaliteitskaart Gemeente Rijswijk (opgesteld door Syncera, projectnummer B05A0261) en het Bodembeheerplan Gemeente Rijswijk (nota 06.0340/DGZ) vastgesteld.

Voor de parameters arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en EOX zijn achtergrondwaarden bepaald voor de grond in de bodemlagen 0 tot 0,5 meter beneden het maaiveld, 0,5-1,0 m-mv, 1,0-1,5 m-mv en dieper dan 1,5 m-mv. De achtergrondwaarden zijn 80 percentielwaarden. Dit houdt in dat 80% van de waarnemingen beneden de waarde ligt en 20% van de waarnemingen erboven. Voor het grondwater en overige parameters in de grond, waaronder minerale olie, zijn geen achtergrondwaarden vastgesteld.

Het plangebied Landgoederenzone valt geheel binnen de bodemkwaliteitszone 'Landgoederenzone'. Voor deze zone zijn alleen voor lood, zink en PAK licht verhoogde achtergrondwaarden vastgesteld voor grond. De verhoogde achtergrondwaarden zijn echter lager dan tweemaal de streefwaarde. De verwachting is daarmee dat de grond in de zone voldoet aan de eisen die gesteld worden aan schone grond.

Voor grondwater is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld. In Rijswijk worden ten gevolge van natuurlijke bodemprocessen regelmatig verhoogde gehalten aan arseen gemeten. Daar waar dergelijke verhoogde gehalten worden aangetroffen, zal worden aangesloten bij het vigerend provinciaal beleid als vastgelegd in de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid.

Bodemkwaliteit en bodemfunctie

Overeenkomstig de Nota Planbeoordeling 1998 van de Provincie Zuid-Holland is bij vaststelling van een bestemmingsplan inzicht in de bodemkwaliteit vereist voor percelen waar een bestemmingswijziging optreedt. Omdat in de bodemkwaliteitszone Landgoederenzone de grond naar verwachting voldoet aan de criteria voor schone grond, is de bodem geschikt voor elke bodemfunctie.

Provinciale locaties

Ten gevolge van in het verleden ontplooid (bedrijfs)activiteiten zijn delen van het plangebied sterk verontreinigd geraakt. In het plangebied is door de Provincie Zuid-Holland voor de volgende percelen een kadastrale aantekening in het kader van de Wet Bodembescherming gemaakt:

- Huis te Landelaan 9/11/13 (provinciale locatiecode ZH060300092);
- Huis te Landelaan 17a-23 (ZH060300059);
- Van Vredenburgweg 102-120 (ZH060309001);
- Laan te Blothinge 1 (ZH060300073).

De status van de locatie Huis te Landelaan 9/11/13 wordt aangegeven als voldoende onderzocht/gesaneerd zonder restverontreiniging. De status van de locaties Huis te Landelaan 17a-23 en Van Vredenburgweg 102-120 wordt aangegeven als voldoende onderzocht/gesaneerd, echter zonder verdere gegevens.

De status van de locatie Laan te Blothinge 1 (tennispark Welgelegen) is onbekend. Er is onvoldoende informatie bekend om de status te kunnen beoordelen. Echter dit levert geen (eventuele) belemmeringen op voor de nieuwe bestemming Groen op deze locatie.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken persoon. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing en het voorkomen van risico's, die worden veroorzaakt door de op- of overslag, het be- of verwerken of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het risico van een activiteit is acceptabel wanneer een individu geen hogere kans heeft op overlijden dan 1 op een miljoen (plaatsgebonden risico) en de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers voldoet aan de daaraan gestelde oriëntatiewaarde (groepsrisico).

Visie externe veiligheid Haaglanden

De gemeenten binnen de Haaglanden hebben een gezamenlijke visie opgesteld voor externe veiligheid. Met deze visie wordt een kader geschapen voor het meewegen van externe veiligheid bij het ruimtelijk beleid, verkeer en vervoer, milieuvergunningen en rampenbestrijding. Het is belangrijk om na te gaan welke keuzes gemaakt kunnen worden voor de invulling van het beleid. De meeste aandacht vraagt het transport van gevaarlijke stoffen. Centraal in de beoordeling van een ruimtelijk plan of een milieuvergunningaanvraag staat de RO/EV-toets. De toets is gericht op het:

- waarborgen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen;
- optimaliseren van een veilige omgeving;
- vermijden van ruimtelijke conflicten (onwettige situaties binnen de 10^{-6} -contour).

Binnen Haaglanden bevinden zich op dit moment geen grootschalige risicovolle activiteiten die belangrijke externe veiligheidsknelpunten veroorzaken. De gemeenten hebben te maken met diverse kleinere risicorelevante bedrijven, verschillende transportroutes en buisleidingen. De Haaglandengemeenten willen in beginsel het Bevi-beleid ook toepassen op niet-Bevinrichtingen waarvan de risicocontour 10^{-6} buiten de terreingrens ligt of anderszins als er sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. Dit betreft vooral propaantanks. Een belangrijk deel van het EV-beleid is het communiceren over risico's die in de omgeving aanwezig zijn of waarvan men veronderstelt dat die aanwezig zijn.

Onderzoek BRO externe veiligheid

Volgens het onderzoek naar externe veiligheid, dat is uitgevoerd door BRO, moet in ruimtelijk plannen inzicht gegeven worden in het plaatsgebonden risico, groepsrisico en gebiedsgerichte toetsingskaders externe veiligheid. In gemeentelijke (bestemmings)plannen moet aangegeven worden op welke wijze invulling gegeven is aan en rekening gehouden is met:

- wegen, die een gevaar zijn voor de externe veiligheid;
- veiligheidszones rond opslagplaatsen van gevaarlijke stoffen;
- hinder- en gevarenszones rond om inrichtingen.

Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf nader invulling gegeven.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Uit de provinciale risicokaart van Zuid-Holland blijkt dat ten westen van het plangebied een lpg-tankstation (Schaapweg 1) ligt. Het lpg-station heeft een PR 10^{-6} -contour van 40 meter en een invloedsgebied (toetsingsgebied GR) van 150 meter. De PR 10^{-6} -contour ligt niet in het plangebied. Het invloedsgebied ligt over een klein deel van het plangebied (de noordwestelijke hoek ervan). Binnen het invloedsgebied zijn geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten gesitueerd. Er worden binnen deze zone geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing van het GR is derhalve niet aan de orde. Er is verder geen sprake van risicovolle inrichtingen in of in de directe omgeving van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'. In het onderstaande gaat het met name om de transportroutes die in de lijsten voorkomen. Per route (onderdeel) wordt ingegaan op eventuele aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om groepsrisico (GR).

Er is één route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen loopt langs de plangrens van het onderhavige bestemmingsplan via de Generaal Spoorlaan en de Schaapweg. De zone die in acht genomen dient te worden langs de route voor vervoer van gevaarlijke stoffen valt niet over de ontwikkelingslocatie De Opperd.

Leidingen

Hierbij gaat het om buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen, waarvoor veiligheids- en toetsingsafstanden zijn vastgelegd in diverse circulaire's. Er wordt echter thans gewerkt aan nieuwe afstanden en, in het algemeen, aan nieuw beleid inzake het buisleidingendossier.

In de Landgoederenzone komen verschillende leidingen voor. Deze zijn veelal gebundeld met de verkeerswegen. Hierdoor vallen de inpassingeisen samen met die van de wegen en vormen ze geen extra belemmeringen voor de inrichting van het gebied.

In het plangebied komen de volgende leidingen voor:

- Gas: langs de Schaapweg (het gedeelte tussen de Sammersweg en de Van Vredenburgweg) bevindt zich een hogedruk aardgasleiding (300 mm, 40 bar). Deze leiding is door middel van een dubbelbestemming voorzien van een beschermende regeling. Deze leiding heeft een toetsingsafstand van 30 meter ten aanzien van nieuwe bebouwing. De dichtstbijzijnde nieuwe woonbebouwing (UW-1) bevindt zich op meer dan 30 meter.
- Rioolpersleiding: langs de Prinses Beatrixlaan lopen twee rioolpersleidingen. Deze leidingen zijn door middel van een dubbelbestemming voorzien van een beschermende regeling.
- Telecommunicatie: Over de Landgoederenzone ligt een straalpad voor telecommunicatie. Dit houdt in dat boven 81 meter hoogte geen bouwwerken of masten mogen uitsteken. Het plan maakt bebouwing met een dergelijke hoogte (bij lange na) niet mogelijk. Er hoeft daarom geen nadere regeling te worden opgenomen voor het straalpad.
- Waterleiding: Aan de westzijde van de spoorbaan Den Haag - Rotterdam loopt een waterleiding. Deze leiding is door middel van een dubbelbestemming voorzien van een beschermende regeling.
- Langs de Schaapweg, de Huis te Landelaan en de Burgemeester Elsenlaan liggen stamrioolleidingen. Deze leidingen zijn door middel van een dubbelbestemming voorzien van een beschermende regeling.
- Elektriciteitsleiding: Langs de Sammersweg loopt een 150 kV-leiding waarvan de beschermingszone voor een deel net binnen het plangebied valt. Deze zone is opgenomen in de verbeelding.

Overige aspecten

Bij het complex van Risk Fire & Safety Training, op het regionale brandweeroefenterrein, is een propaantank aanwezig. Voor deze tank geldt een minimale aan te houden afstand tot woningen van 10 meter. Binnen deze afstand van de tank zijn geen woningen aanwezig dan wel geprojecteerd. De aanwezigheid van de propaantank levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave 2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. In de lijst is, op basis van een aantal indicatoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer), een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand van de diverse indicatoren.

De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen, onder meer in de jurisprudentie van de Raad van State.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten.

Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in een plangebied via de planvoorschriften te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten of, in het geval van een ontwikkeling die voorziet in de realisering van hindergevoelige functies, de indicatieve afstanden tussen de nieuwe gevoelige functies en de aanwezige bedrijven als uitgangspunt te nemen.

Van de in de brochure opgenomen lijst mag niet 'klakkeloos' gebruik worden gemaakt. De lijst gaat uit van indicatieve afstanden en vormt een hulpmiddel om te komen tot een goede afweging voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van de lijst kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (gromazige toetsing).

Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

Milieuzonering

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden: het omgevingstype 'rustige woonwijk' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor onder meer de aspecten geluid en geur. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Voor de bestaande en nieuwe woningen binnen het plangebied kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien de sterke mix van functies die aanwezig is.

Er kan derhalve worden uitgegaan van de gecorrigeerde afstanden. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat.

Categorie	Indicatieve afstand tot woning in 'gemengd gebied' (meter)
1	0
2	10
3.1 / 3.2	30 / 50
4.1 / 4.2	100 / 200
5.1 / 5.2 / 5.3	300 / 500 / 700
6	1.000

Er is, op basis van de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure, in de omgeving van de woningbouwlocaties geen bedrijvigheid aanwezig die een bemerking vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

In het plangebied zelf is slechts op één locatie bedrijvigheid gevestigd (locatie Omnigroen). Het bedrijf zal op korte termijn van deze locatie verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw. Het bedrijf is dan ook niet langer positief bestemd. Hierdoor verdwijnt een (hinderveroorzakende) bedrijfsfunctie uit het plangebied, wat het leefklimaat van de woningen in de omgeving ten goede komt.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt verplaatsing van het streekdierentehuis en de nieuwe inrichting van het vrijgekomen terrein mogelijk gemaakt.

Deze functie kan hinder opleveren voor omliggende bebouwingen, met name voor het naastgelegen kinderdagverblijf. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is dan ook opgenomen dat het streekdierente-huis qua hinder inpasbaar dient te zijn in de omgeving. Door middel van gericht onderzoek en, indien noodzakelijk, het nemen van maatregelen kan hieraan worden voldaan.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

In voorliggend plan wordt de realisering van nieuwe woningen direct mogelijk gemaakt. De locaties bevinden zich verspreid over het westelijk deel van het plangebied, zodat sprake is van meer dan één ontsluitingsweg. Het aantal nieuwe woningen zal het aantal van 1.000 bij lange na niet halen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is in het kader van de nieuwe woningbouwontwikkelingen dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Water

Het Rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden (met name veiligheid en wateroverlast), mede in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid. De beschikbare informatie van het Hoogheemraadschap is actief betrokken bij de totstandkoming van dit plan. In de paragrafen 2.2 en 2.3 is het relevante waterbeleid beschreven.

Voorliggend plan is ter beoordeling toegezonden aan het Hoogheemraadschap van Delfland. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zullen in het plan worden verwerkt.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige natuurwaarden. Deze waarden zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid. Hieronder wordt aangegeven hoe er in dit plan rekening is gehouden met ecologische structuren, belangrijke gebieden en belangrijke soorten.

Door Croonen Adviseurs is een verkennend onderzoek (RAP02-RIJ00002-01A) uitgevoerd (quickscan) omdat in het kader van het opstellen van dit plan inzicht is gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Omdat geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden) aanwezig zijn ter plaatse of in de omgeving van het plangebied richt het onderzoek zich uitsluitend op de Flora- en faunawet.

De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (augustus 2007). Tevens zijn gegevens van het Natuurloket benut.

Op basis van het verkennend onderzoek (quickscan) wordt geconstateerd dat in het plangebied **strikt beschermde natuurwaarden** te verwachten zijn. Hoewel er geen gericht veldonderzoek heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens vastgesteld dat het terrein van belang is voor vleermuizen, broedvogels en mogelijk voor planten, reptielen en amfibieën. Op basis van voorliggend onderzoek kan worden geconstateerd dat in de Landgoederenzone beschermde natuurwaarden zullen voorkomen. Voor een groot deel van de aanwezige natuurwaarden mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Indien veranderingen zijn voorgestaan, zal voor deze gebieden een nadere analyse gedaan moeten worden voor de mogelijk te verwachten soorten en soortgroepen.

De eventueel aanwezige **algemene beschermde soorten** (tabel 1-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor de overige beschermde soorten (tabel 2- en 3-soorten) zijn in de quickscan voor een aantal gebieden zoals genoemd in het Kwaliteitskader Landgoederenzone Rijswijk de te verwachten soorten in beeld gebracht.

Met **broedvogels** kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Voorafgaand aan de start van werkzaamheden moet altijd worden gecontroleerd op de aanwezigheid van nest- en broedplaatsen van vogels. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

De gemeente Rijswijk heeft opdracht gegeven om in 2008 een inventarisatie van de **vleermuissoorten** in het gebied uit te voeren. Deze inventarisatie zal verdere randvoorwaarden voor concrete ontwikkelingen kunnen geven. Mogelijk dat uit dit vleermuisonderzoek naar voren komt dat op enkele locaties verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Indien dat het geval is, is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek staan vermeld in de volgende paragraaf.

Indien bij concrete ontwikkelingen **sloten of vijvers** gedempt of oevers veranderd worden, verdient aanvullend onderzoek naar beschermde vissoorten (met name modderkruipers) en waterspitsmuis eveneens de aanbeveling.

Voor alle ontwikkelingslocaties geldt dat nadrukkelijk rekening is gehouden met de aanwezige waardevolle flora en fauna. Zo blijven onder meer de bestaande watergangen behouden. Belemmeringen vanuit de flora- en faunawetgeving zijn voor de ontwikkelingen daarom niet te verwachten.

4.7.1 Vleermuizenonderzoek

In de landgoederenzone is door de Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland een jaarrond vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Voor een aantal gebouwen is meer onderzoek nodig: verpleeghuis Westerhoff, boerderijcomplex Kruisvaarderspark, manege met opstallen en orangerie Te Werve. Voor andere gebouwen kunnen de natuurwaarden via compensatie en mitigatie behouden blijven.
- Met een aantal maatregelen kan worden voorkomen dat door de kap van bomen vliegroutes van vleermuizen ongeschikt raken.
- De nieuwbouwlocaties in de landgoederenzone worden niet intensief gebruikt door vleermuizen. Wel dient bij toekomstige ontwikkeling rekening met aanwezige vliegroutes gehouden te worden.
- Voor de Van Vredenburgweg is het vanuit het oogpunt van vleermuizen wenselijk als deze weg ingericht wordt voor langzaam verkeer.
- De route over het spoor kan via een aantal eenvoudige maatregelen veiliger worden gemaakt.

Ook zijn per landgoed opmerkingen gemaakt over beheer en onderhoud:

- Rijswijkse bos: mogelijk te dunnen bomen zijn onderzocht en (nog) niet geschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen. Door het dunnen van bomen zal het voedselaanbod voor vleermuizen verbeteren.
- De Voordes: tijdens de beheerswerkzaamheden, die in september 2008 zijn gestart, is al overleg gevoerd over de afstemming van de werkzaamheden op vleermuisbelangen.
- Den Burch/Don Bosco: dit landgoed kent een natuurlijk bosbeheer. Belangrijke vleermuisbomen dienen behouden te blijven.
- Te Werve: het landgoedbos wordt goed onderhouden en biedt veel variatie in boomsoorten. Er is echter teveel verlichting aanwezig die het gebruik van het groen door vleermuizen belemmert.
- Kruisvaarderspark: de bomen bevatten (nog) geen holtes voor vleermuizen. De vijver is een belangrijk jachtgebied voor de watervleermuizen uit De Voordes. Van belang is daarom dat de oversteek over de Prinses Beatrixlaan toegankelijk blijft.

Tijdens het onderzoek is een klein aantal vleermuisverblijfplaatsen gevonden. Deze plaatsen zijn belangrijk voor het voortbestaan van de populatie vleermuizen en worden beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het voortbestaan van de verblijfplaatsen zijn alle bomen in de buurt van de verblijfplaatsen belangrijk. In het onderzoek zijn daarom in totaal 181 bomen opgenomen die beschermd dienen te worden. Hiermee zal bij toekomstige ontwikkelingen rekening worden gehouden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In paragraaf 3.2.1 is uitgebreid ingegaan op de historische ontwikkeling van de Landgoederenzone. In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze de cultuurhistorische waarden in het plangebied van een passende regeling zijn voorzien.

In de huidige situatie is in het plangebied nog een groot aantal elementen met cultuurhistorische betekenis aanwezig. Het betreft niet alleen beeldbepalende en monumentale bebouwing, maar ook historische groen-, water- en wegenstructuren. Het plangebied heeft een complexe structuur van oude wegen, paden, sloten en waterpartijen. Dat vormt dan ook de reden dat op uiterst zorgvuldige wijze met de natte en droge alsmede historisch bepaalde infrastructuur moet worden omgegaan. De combinatie van deze elementen maakt dat de hele Landgoederenzone een aanzienlijke cultuurhistorische waarde heeft.

Bij het beheer en de verdere ontwikkeling van de Landgoederenzone staat dan ook het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarde van het gebied centraal.

In het plan zijn beschermende regelingen opgenomen ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren (met name op de landgoederen) en de waterpartijen die cultuurhistorische waarde hebben. Voor de monumentale bebouwing in het plangebied is geen specifieke regeling opgenomen. Deze rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn reeds beschermd in een ander wettelijk kader. Het is zinloos om voor deze panden een (dubbele) regeling op te nemen in het plan. De bouwwerken die binnen de bestemming Groen aanwezig zijn, zijn op de verbeelding wel aangeduid als 'cultuurhistorische waarden'. Het betreft een aantal muren en het gebied rond de Duiventoren op landgoed Te Werve. Ook de obelisk op landgoed Ter Nieuburch is als zodanig aangeduid. Het betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet in een bouwvlak zijn opgenomen. Om deze elementen toch zichtbaar op de verbeelding op te nemen, is in dit geval wel voor een aanduiding gekozen.

Alle rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de Monumentenkaart voor de Landgoederenzone. Deze kaart is als bijlage opgenomen.

In het plan is ervoor gekozen om twee groenbestemmingen op te nemen. De bestemming 'Groen-1' is opgenomen op de groene gebieden die een cultuurhistorische waarde hebben, waaronder de landgoederen. Binnen deze bestemming zijn de aanwezige waarden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Het groen zonder cultuurhistorische waarde heeft de bestemming 'Groen-2' gekregen. Ook in de bestemming 'Water-1' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, ter bescherming van de cultuurhistorisch (en uit oogpunt van natuur) waardevolle waterpartijen.

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.2.1 al is aangegeven, is het hele plangebied aan te merken als archeologisch waardevol gebied. Vanwege de hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten is voor het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

Voor de Landgoederenzone is een Archeologische waardenkaart opgesteld. Deze kaart is als bijlage opgenomen.

In de dubbelbestemming is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van verschillende werkzaamheden (graven, ophogen van grond etc.) moet door het College van burgemeester en wethouders een aanlegvergunning worden verleend. Bovendien is een bouwverbod opgenomen. Voor bouwwerken dient een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Pas wanneer een dergelijk rapport is aangeleverd en is gebleken dat geen waarden zullen worden verstoord, kan (bouw-)vergunning worden verleend.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige plan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de Landgoederenzone. Tevens dient het plan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige plan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de in de Standard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige plan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit plan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Bedrijf - Nutsbedrijf

De tot 'Bedrijf - Nutsbedrijf' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen. Ter plaatse van de aanduiding is een gemaal toegestaan. Op de analoge verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Cultuur en Ontspanning

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer sauna's, wellnesscentra, musea, culturele ontwikkelingen, bowlingbaan en een kinderboerderij. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca in de categorie 1a en 1b toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte op de analoge verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Groen - 1

Binnen de voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn de gronden voornamelijk bestemd voor de bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische groenstructuren. Dit betreft de cultuurhistorische waarden van de (voormalige) landgoederen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan. Ook voor de monumentale tuinmuur en dui-ventoren en de duiker is een aanduiding opgenomen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van de cultuurhistorische groenstructuren en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 6 Groen - 2

De voor 'Groen-2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding is een parkeerterrein toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Horeca

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor horecabedrijven in de categorieën 1a en 1b. Er zijn aparte aanduidingen opgenomen voor horeca van categorie 1a en voor horeca tot en met 1b. Ook is er een aanduiding opgenomen ten behoeve van een congrescentrum. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en een scouting. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de verbeelding zijn tevens een kinderdagverblijf, oefenterrein voor de brandweer, dierenasiel en een bedrijfswoning toegestaan. Op de analoge verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de analoge verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Maatschappelijk - Zorginstelling

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de analoge verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' zijn de gronden bestemd voor zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 10 Recreatie

De gronden binnen de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd ten behoeve van de volkstuinen ter plaatse van de aanduiding en tuinen, erven en verhardingen.

Op de analoge verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Sport

De gronden binnen de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Er zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. Op de analoge verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 Water - 1

De gronden binnen de bestemming 'Water - 1' zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 14 Water - 2

De gronden binnen de bestemming 'Water - 2' zijn bestemd tot boezemwater en voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter bescherming van het boezemwater is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 15 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen. Onder voorwaarden zijn beroepsmatige activiteiten binnen de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. In de regels zijn nadere gebruiksvoorschriften gegeven. Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen hoofdgebouwen worden gebouwd. Tevens zijn de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming is een ontheffing opgenomen voor bedrijfsmatige activiteiten en bed en breakfast. Tevens is een ontheffing opgenomen voor het uitbreiden van woningen tot een inhoud van 650 m³.

Artikel 16 Wonen - Uit te werken - 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen en daaraan ondergeschikte voorzieningen. Ter uitwerking van de bestemming zijn uitwerkingsregels opgenomen. Bij de uitwerking moeten de bouwregels in acht worden genomen.

Artikel 17 Vervallen

Artikel 18 Vervallen

Artikel 19 Leiding (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige leiding. Ter bescherming van de leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 20 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waterkering.

6 UITVOERBAARHEID

Het plan 'Landgoederenzone Rijswijk' is in juridische zin voornamelijk een conserverend plan, waarin de bestaande situatie wordt geconsolideerd. Het betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Daarnaast worden in het plangebied enkele her- en overige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk noodzakelijk om de Landgoederenzone, als belangrijk onderdeel van de regionale groenstructuur, in haar oude glorie te herstellen. Buiten het reguliere onderhoud zijn hiervoor extra investeringen in het groen nodig. De kosten die hiermee gemoeid zijn als mede de kosten van het straks op peil houden van de hoge kwaliteit, maken dat hiervoor extra kostendragers nodig zijn.

Deze zijn onder andere gevonden in locatie de Opperd. Deze locatie is eigendom van de gemeente Rijswijk. Er is geen sprake van te verwachten buitengewone kosten zoals te saneren bodemverontreiniging of extra kosten in verband met de sloop van aanwezige opstallen. Uit een indicatieve exploitatieopzet blijkt dan ook dat deze economisch uitvoerbaar zijn. Deze exploitatieopzet is gebaseerd op de bebouwingsmogelijkheden die in de regels zijn opgenomen.

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

7 OVERLEG EN INSpraak

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoederenzone' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In totaal zijn 11 reacties ingezonden, welke zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota vooroverleg', d.d. 25 juni 2009. De nota is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoederenzone' voor een ieder ter inzage gelegd, waarop men een inspraakreactie kon indienen. Er zijn 37 reacties ingezonden, welke zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak', d.d. 25 juni 2009. De nota is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 3 juli 2009 tot en met donderdag 13 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is op en door de wet voorgeschreven wijze gepubliceerd. Gedurende vorengenoemde termijn zijn er 45 zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen landgoederenzone en maken onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.