Gemeente Wassenaar

Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013

Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013

Toelichting

Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage	18 april t/m 29 mei 2012
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	12 december 2012 t/m 22 januari 2013
Bestemmingsplan vastgesteld	10 juni 2013
Bestemmingsplan ter inzage	
Uitspraak Raad van State	

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding 6

2. Beleidskader 8
2.1. Rijksbeleid
2.2. Provinciaal beleid .....
2.3. Regionaal beleid.....
2.4. Gemeentelijk beleid..... .

3. Inventarisatie en analyse bestaande situatie 34
3.1 Historisch geografische en landschappelijke aspecten.....
3.2 Cultuurhistorie.....
3.2.1 Ammonslaantje/Maaldrift.....
3.2.2 MOB-complex.....
3.2.3 Tussen Oude Trambaan en Rijksstraatweg.....
3.3 Archeologie .....
3.4 Ruimtelijke en functionele structuur .....
3.5 Bebouwingsstructuur .....
3.6 Groenstructuur .....
3.7 Waterstructuur .....
3.8 Verkeer en vervoer .....
3.9 Bedrijven.....

4. Milieu en omgevingsfactoren 51
4.1 Algemeen.....
4.2 Water .....
4.3 Flora en fauna .....
4.4 Luchtkwaliteit .....
4.5 Bodem.....
4.6 Geluid.....
4.7 Bedrijven en milieuzonering.....
4.8 Externe veiligheid.....

5. Visie..... 64
5.1. Visie op de bestaande situatie.....
5.2. Visie op ontwikkelingen .....

6. Juridische planopzet 69
6.1 Algemeen.....
6.2 Methodiek .....
6.3 Verbeelding .....
6.4 De regels .....
6.5 Algemene regels .....
6.6 Bijlagen .....

7. Uitvoerbaarheid 75
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....
7.2 Inspraak .....
7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....
7.4 Handhaving .....

Bijlagen:

- Uitgebreide EV-paragraaf bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift oktober 2012;
- Kwantitatieve Risicoanalyse Gasleidingen Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift juli 2012
- Rapport AVIV Externe veiligheid A44/N44 gemeente Wassenaar
- Quick scan ecologie bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift
- Verslag inspraak en vooroverleg.

1. Inleiding

Algemeen
Aanleiding voor dit bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013 is dat het vigerende bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift aan herziening toe is, enerzijds omdat het plan ouder is dan 10 jaar en anderzijds omdat het bestemmingsplan nog niet voldoet aan de (digitale) vereisten van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Doelstellingen
De doelstelling van dit nieuwe bestemmingsplan is het vaststellen van een actueel ruimtelijk beleid met bijbehorende regels. Met dit bestemmingsplan wordt ook de bescherming van de cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en architectonisch waardevolle bebouwing, groen-, en waterstructuren beoogd.

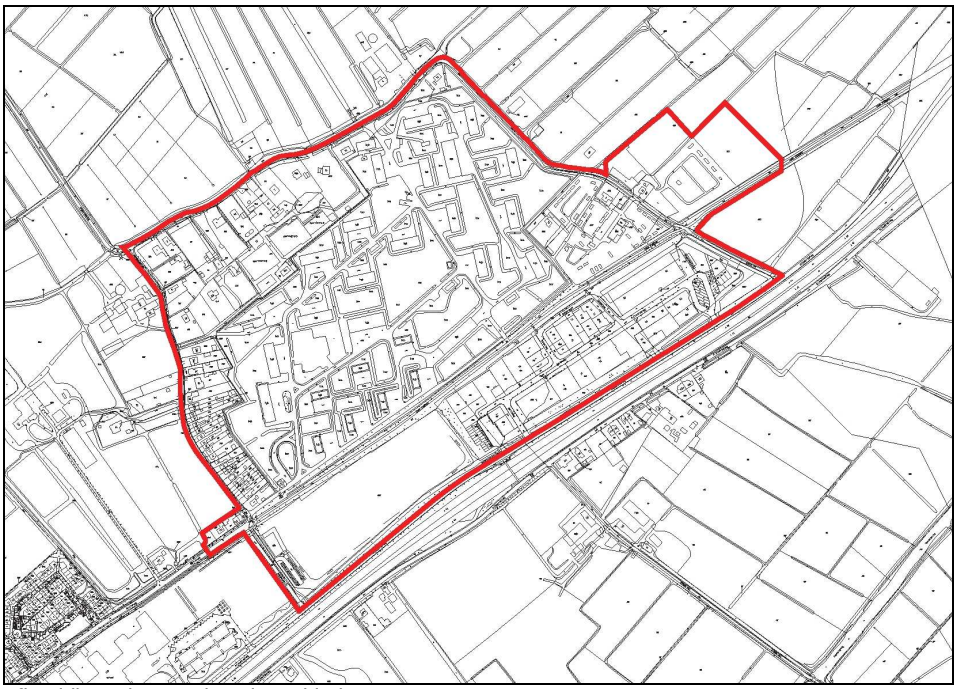
Opzet
De opzet van het bestemmingsplan is in eerste instantie een juridische vertaling van de bestaande toestand en bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. Het bestemmingsplan voorziet niet rechtstreeks in grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Omdat het bestemmingsplan een looptijd heeft van 10 jaar is nagedacht over de mogelijkheden van toekomstige ontwikkelingen. Daarvoor is in de toelichting beleidsmatig richting bepaald.

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven, in hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie en analyse van het gebied gegeven, in hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten beschreven en in hoofdstuk 5 de visie op het gebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en in hoofdstuk 7 op de uitvoerbaarheid.

Begrenzing
Het plangebied, zoals weergegeven op afbeelding 1, wordt begrensd door de Rijksstraatweg het Ammonslaantje en de Maaldrift. Ook een deel van de camping in de Ommedijkse Polder en enkele woningen aan de Deijlerweg liggen in het plangebied. De bebouwing wordt omsloten door een aaneengesloten agrarisch gebied met landschappelijke- natuur- en cultuurhistorische waarden; de groene buffer tussen Wassenaar enerzijds en Katwijk anderzijds.

Geldende bestemmingsplannen
Het plangebied is grotendeels identiek aan het geldende bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift, zoals vastgesteld op 29 oktober 1996. Alleen voor de camping is om praktische redenen de plangrens verruimd zodat de bestaande camping nu in zijn geheel binnen het bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift wordt geregeld. Een deel van de camping ligt namelijk nu in de bestemmingsplannen Landelijk gebied 2004 en de 3^{e} gedeeltelijke herziening Landelijk gebied 2004. Aan een klein deel van de huidige bestemming “Kampeerplaats” werd 24 november 1998 goedkeuring onthouden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor dit deel is de partiële herziening Plan in Hoofdzaak 1964 het geldende bestemmingsplan.

Digitalisering
Het bestemmingsplan is voorbereid conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn hierbij kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie.
Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. De verbeelding van dit bestemmingsplan is gemaakt volgens IMRO-2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.



afbeelding 1 begrenzing plangebied

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening wordt op diverse plaatsen vastgelegd en is de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de verbetering van het waterbeheer van belang evenals het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van de RO-taken.

2.1.2. SVIR/ Nota Ruimte

Het geldende rijksbeleid was vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB). Op 27 februari 2006 is de 'Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling', de PKB Nationaal ruimtelijk beleid in werking getreden. De inwerkingtreding van de Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in de AMvB Ruimte. Onlangs is de ontwerp AMvB Ruimte vastgesteld en in de inspraak gebracht.

Het plangebied was in de Nota Ruimte aangewezen als "rijksbufferzone". Deze zones zijn aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het beleid binnen de rijksbufferzones is gericht op het tegengaan van verstedelijking en het waarborgen dat deze zones hun functie als recreatievoorziening kunnen blijven vervullen. Het rijk kan daarmee algemene regels ter bescherming van de nationale belangen vaststellen.

Ten opzichte van dit eerder vastgestelde beleid zijn de gebieden binnen de rode contour in de AMvB Ruimte nu buiten de rijksbufferzone gehouden. Voor het plangebied betekent dit dat deze buiten de "rijksbufferzone" ligt. Het rijksbeleid is daarmee niet gericht op het vrijwaren van het plangebied van verdere verstedelijking. Uitzondering hierop vormt het deel van de camping Maaldrift; het deel in de Ommedijksepolder ligt buiten de rode contour.

Afbeelding 2 Rijksbufferzone, PKB kaart 9 (Nota Ruimte, ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, 2005/2006)

Met de komst van het kabinet Rutte in 2010 is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk werkt deze afspraken uit in de rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die 13 belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert (doorschuift naar een lager bestuursniveau) of dereguleert (afschaft). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

2.1.3. Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet

De aandacht voor natuurwaarden uit zich onder andere in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de

bescherming van dier- en plantsoorten. De Natuurbeschermingswet regelt de gebiedsbescherming. Beoogd wordt de bestaande natuurwaarden te beschermen door de verplichting om bij verstoring van beschermde soorten en gebieden aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met natuurwaarden.

Op het vlak van de ecologie dient het bestemmingsplan voldoende zorg te dragen voor het beheer en de instandhouding van de in het gebied aanwezige flora en fauna. In dit kader dient rekening te worden gehouden met de 'Vogelrichtlijn' en 'Habitatrichtlijn' van de Europese Unie en de Flora en Faunawet van de Rijksoverheid. Het voortbestaan van specifieke planten en dieren alsmede hun leefmilieu dient te worden gewaarborgd door de aanwijzing van speciale beschermingszones.

2.1.4. Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2011) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het doel van een waterparagraaf in bestemmingsplannen is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten van de waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.

2.1.5. Monumentenwet

Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aangewezen.

2.1.6. Nota Belvedère

De "Nota Belvedère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" van de voormalige ministeries LNV, VROM, OCW en V&W, uit 1999, richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. Belvedère is een strategie waarin de cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen.
Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo van Belvedère is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen.
De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

Geheel Wassenaar, dus ook het onderhavige plangebied, maakt deel uit van het Belvedèregebied Den Haag-Wassenaar. In geval van nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing de volgende beleidskansen gekoppeld:
-herkenbaar houden van de duinontginningen;
-natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen
-streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.
Deze beleidskansen dienen in ruimtelijke plannen op alle niveaus te worden meegenomen.

2.1.7. Archeologie

In 1998 heeft het parlement het verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag voorziet in de bescherming van het archeologisch erfgoed door o.a. de risico's op aantasting daarvan te beperken.

Het verdrag van Malta heeft geresulteerd in een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988. Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. De nieuwe wetgeving regelt de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologisch onderzoek. De archeologische monumentenzorg wordt hiermee als volwaardig, en niet vrijblijvend onderdeel opgenomen in de ruimtelijke ordening.

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Uitgangspunt is om de aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (*in situ*) te behouden of te ontzien. Alleen als *in situ*-behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud *ex situ.* Dit is behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die – binnen de kaders van de wetgeving – dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en –uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt'). Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie [1](KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning. De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Onder gemeentelijk beleid is dit verder toegelicht.

2.1.8. Beschermd gezicht

Het gehele plangebied ligt *buiten* het op 19 november 2007 aangewezen beschermd gezicht 'landgoederenzone Wassenaar Voorschoten, Leidschendam-Voorburg', zoals dat is aangegeven op afbeelding 2.

De meest actuele versie van de KNA is leidend, in 2011 is dit versie 3.2.

Afbeelding 3 Beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RACM)

2.1.9 Modernisering van de monumentenzorg

Met ingang van 1 januari 2012 is de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. In het kader van de MoMo is de Visie erfgoed en ruimte uitgewerkt. Een belangrijke pijler van de MoMo is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De generieke borging in de ruimtelijke processen vindt plaats door de aanpassing van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
Wat voor archeologie geldt, gaat voor al het cultureel erfgoed gelden. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.
Het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan is verplicht om in de belangenafweging te kijken naar de facetten: archeologie, historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren

2.1.10 Externe Veiligheid

Externe veiligheid handelt over de risico's die kunnen ontstaan bij een handeling met gevaarlijke stoffen. Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Dit besluit legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en / of activiteiten die een risico vormen voor personen. Voor wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt geldt de circulaire RVGS uit 1996. Deze wordt in 2012 vervangen door Besluit Externe Veiligheid Transport (BevT).
voor transportleidingen is op 1 januari 2011 het besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BevB) in werking getreden. De zoneringen in dit besluit worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico met een vergelijkbare systematiek als het Bevi.

Plaatsgebonden risico.
Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt voor de berekening uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zgn. risicocontour). Voor kwetsbare objecten geldt als norm een plaatsgebonden risico van 1 op een miljoen (10^{-6} risicocontour). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de <u>grenswaarde</u> wordt overschreden als kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, grote kantoren e.d.) tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting, transportroute of buisleiding zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bedrijven, kleine kantoren e.d.) geldt de 10^{-6} contour als <u>richtlijn</u>. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden, maar dat een gemeente bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van hiervan gemotiveerd af mag wijken.

Groepsrisico.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico hangt af van de omvang van het optredende effect van het ongeval en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (het gebied waarbinnen dodelijke slachtoffers vallen door het ongeval). Het groepsrisico als berekeningsresultaat wordt in een grafiek (de Fn-curve) weergegeven waarin het spectrum van de mogelijke aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de bijbehorende cumulatieve kans. De cumulatieve kans houdt in dat tenminste het aantal doden behorende bij die kans zal optreden.

Verantwoording groepsrisico
Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. Het groepsrisico dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord bij iedere toename van personendichtheden en bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde (Fn-curve). Ook dient het groepsrisico te worden verantwoord bij actualisering van bestaande en conserverende bestemmingsplannen waarin externe veiligheid niet is meegenomen

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Algemeen

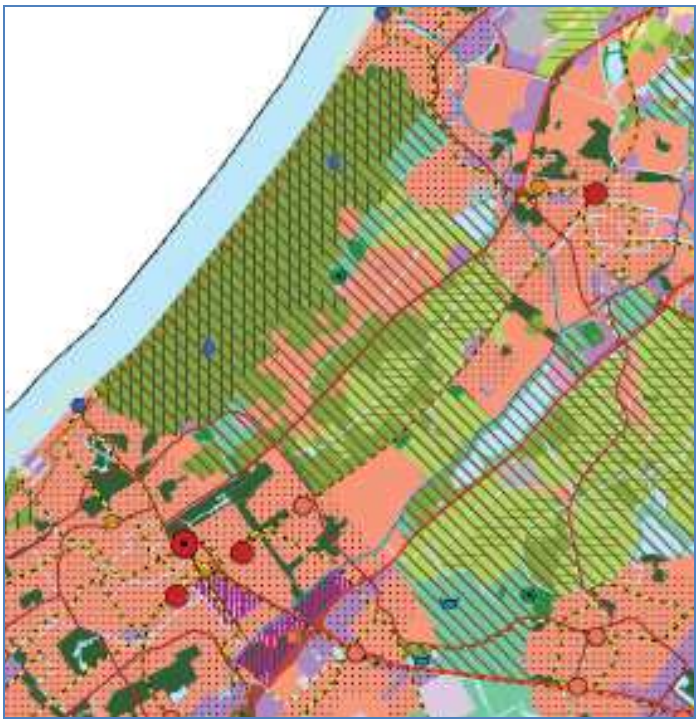
Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is onder meer vastgelegd in de provinciale structuurvisie en Verordening. Daarnaast zijn andere belangrijke beleidsnota's waarin het provinciale beleid is vastgelegd; de kaartrapportage "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" (in dit geval de regio Duin- en Bollenstreek).

2.2.2. Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de Verordening Ruimte en PlanMER vastgesteld. Hierop vinden jaarlijkse (deel)aanpassingen plaats.

De structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de structuurvisie is het versterken van de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie Zuid-Holland. De provincie stelt dat dit bijdraagt aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De provincie kiest er voor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren en maakt hierbij gebruik van bebouwingscontouren.

De Verordening Ruimte is de vertaling van het provinciale beleid naar bestemmingsplanniveau. Deze verordening is gelijktijdig met de provinciale structuurvisie vastgesteld. De verordening is daarmee, naast de structuurvisie, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.



Afbeelding 4: Plankaart structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (Provincie Zuid – Holland, 2009)

Jaarlijkse herziening, decentralisatie en deregulering
De provinciale structuurvisie (PSV) wordt voortaan jaarlijks (partieel) herzien. Het gaat hierbij om jaarlijkse uitwerkings- en actualiseringsslagen waarbij de hoofdopgaven, provinciale belangen en planhorizon tot 2020 niet ter discusssie staan.

Op 29 februari 2012 hebben Provinciale Staten de Actualisering 2011 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. De actualisering 2011 staat in het teken van de decentralisatie en deregulering van het rijksbeleid. Vanuit de decentralisatie voor ruimtelijke ordening en wonen, komt de verantwoordelijkheid voor een integraal beleid nu bij de provincie te liggen vanuit twee sturingsbeginselen: 'je gaat er over of niet' en 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De doublures in rijks- en provinciaal beleid worden er door het kabinet uit gehaald. In het coalitieakkoord "Zuid-Holland verbindt en geeft ruimte" is aangegeven dat de provinciale structuurvisie de basis blijft van het ruimtelijk beleid. De sturingsfilosofie in de provinciale structuurvisie wordt op deze punten aangescherpt. Gedeputeerde Staten besturen vanuit vertrouwen. Ruimte geven en verbinden is hierbij het uitgangspunt.

Vanuit de dereguleringsgedachte bij het rijk is beschreven welke beleidsonderdelen het rijk dereguleert. De provincie geeft in de structuurvisie aan waarvoor zij (al) eigen beleid heeft, dan wel ontwikkelt. De onderstaande onderwerpen hebben met elkaar gemeen dat ze niet leiden tot wezenlijke beleidsinhoudelijke aanpassing in de Provinciale structuurvisie (PSV).

Regionale parken
Regionale parken zijn van belang in het kader van een goede balans tussen rode en groene functies binnen de stedelijke netwerken en

kunnen worden omschreven als herkenbare landschappelijke eenheden van niet verstedelijkte gebieden die aansluiten op de steden in een stedelijk netwerk. Doel ervan is, evenals die van de Rijksbufferzones, de mogelijkheden van dagrecreatie voor de bewoners van de stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren. Uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag is er niet toegestaan. Het regionale park Den Haag-Katwijk is landschappelijk waardevol vanwege de nog grotendeels gave overgang van het duingebied, via eeuwenoude landgoederen naar het veenweidegebied in het Groene Hart. De duinen en de landgoederenzone maken het gebied zeer aantrekkelijk voor recreatieve doeleinden. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk ontwikkelen van de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden

Programmering op verstedelijking
Het rijk ziet programmering van verstedelijking als taak voor provincies. In de Woonvisie 2011-2020 van de Provincie Zuid-Holland is een aantal sturingsmogelijkheden van de provincie op het gebied van wonen aangegeven, waarmee bestuurlijke keuzes tot uitvoering kunnen worden gebracht:
- door het maken van afspraken;
- door het toepassen van de Huisvestingswet;
- door subsidiëring (looptijd t/m 2014);
- door toepassing van het ruimtelijk instrumentarium.

De voornaamste ambitie van de provincie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent dat:
-Voldoende woningen aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
-Woonmilieus passen bij de wensen van de bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
-Woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
-Woonmilieus passen in de ruimtelijke visie.

De keuze voor herstructureringslocaties en woningbouwlocaties is gestructureerd in het "Afwegingskader Woningbouw" (een vorm van SER-ladder). Het afwegingskader woningbouw is opgenomen in de actualisatie PSV, in de verordening. Het gaat over ruimtelijke effecten van bebouwing, dus niet alleen woningbouw. Uitgangspunt is het zorgvuldig omgaan met ruimte (provinciaal belang). Uitgangspunt ook is het in lijn brengen met de andere "SER-ladders" en vanuit het Rijk gewenste "ladder voor duurzame verstedelijking". De toetsing is momenteel nog niet geheel uitgewerkt; in ieder geval zal de gemeente moeten kunnen aantonen dat de afweging heeft plaatsgevonden.

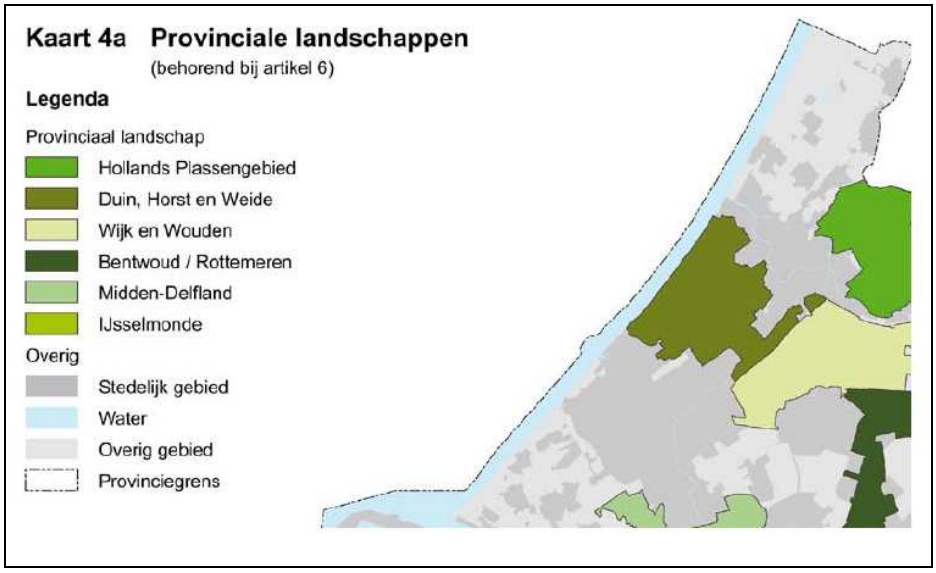
Het afwegingskader wordt gebruikt om te beslissen hoe de vraagkant van de woningmarkt moet worden ingevuld. Uitgangspunt is "kwaliteit boven kwantiteit". Vanuit ruimtelijke optiek (contouren) is het afwegingskader een verplichting. Onderstaande stappen zijn een beschrijving van de te ondernemen stappen om een antwoord

te formuleren op relokalisering van de woningbehoefte en gaan ook in op de ruimtelijke vraag.
1. Benut de bestaande voorraad;
2. Transformeer de bestaande voorraad;
3. Voeg nieuwbouw toe, waardoor woonmilieus beter in balans raken;
4. Voeg nieuwbouw toe als aanvulling van kritische massa in stedelijk gebied. Of als aanvulling van kritische massa met het oog op behoud van voorzieningen in het landelijk gebied, met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit
Het rijk laat de sturing op ruimtelijke kwaliteit, zoals geïnitieerd door het vorige kabinet, volledig los. Hiermee vervalt het beleid dat als basis diende voor het stimuleringsprogramma Mooi Nederland en daarmee ook voor snelwegpanorama's. Het beleid voor (snel)wegpanorama's is onderdeel van provinciaal beleid. De provincie had dit zelfs al uitgebreid met beleid voor spoorwegpanorama's. Daarnaast heeft de provincie een kwaliteitskader waarmee zij stuurt op ruimtelijke kwaliteit. De komende jaren maakt de provincie 16 gebiedsprofielen die een uitwerking zijn van de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie (PSV).

Rijksbufferzones
Het rijk laat grotendeels het beleid voor rijksbufferzones los. Dit zijn de zones tussen stedelijke gebieden die gevrijwaard moeten blijven voor bebouwing. In Zuid-Holland vallen de rijksbufferzones volledig samen met de provinciale landschappen. Het restrictieve beleid voor verstedelijking in die gebieden en het beleid gericht op verdere verbetering van de relatie stad - land voor de in- en omwonenden van rijksbufferzones komt volledig overeen met het beleid voor provinciale landschappen.

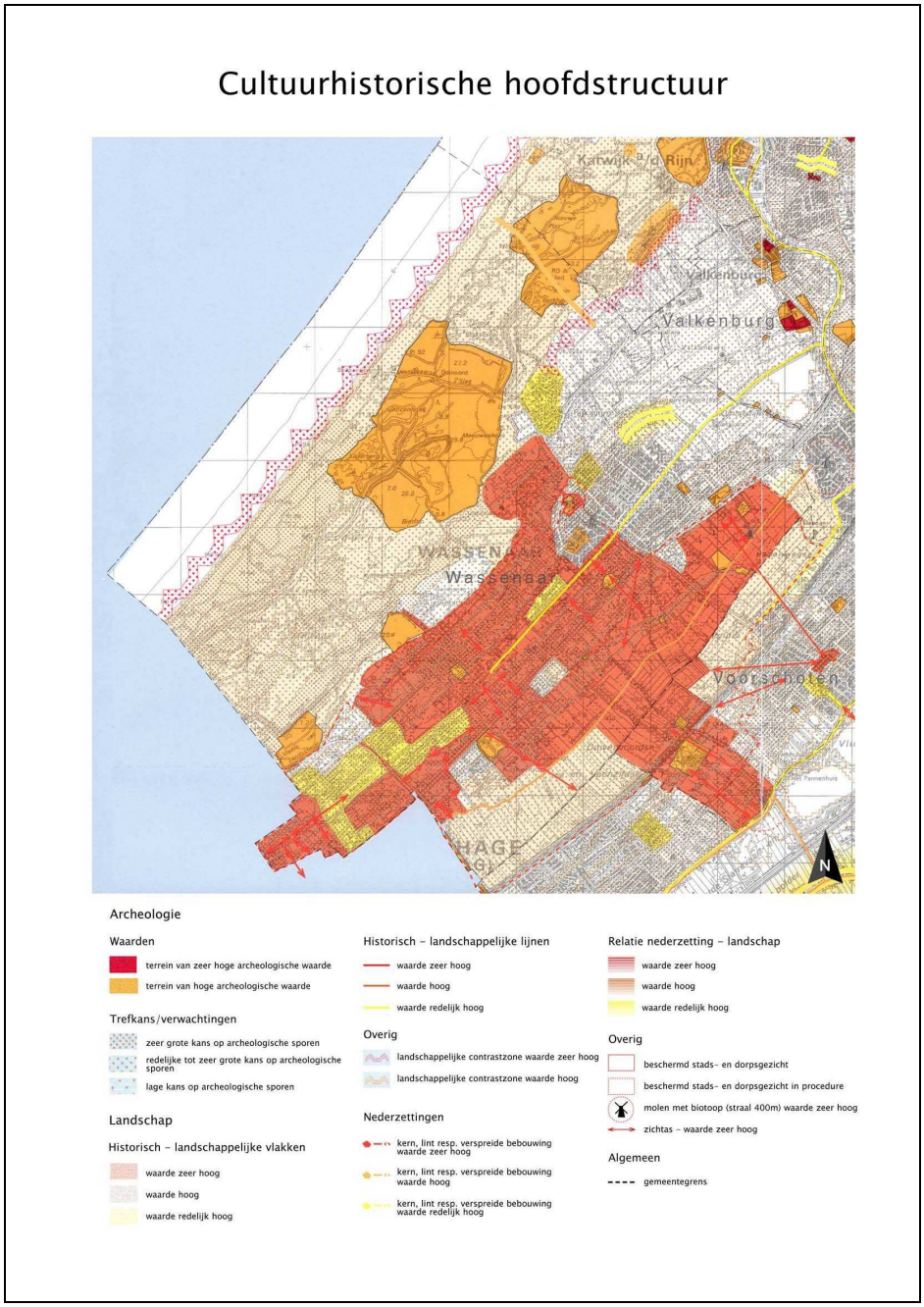
Duin Horst en Weide
Op kaart 4a van de verordening is de gehele gemeente aangewezen als provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. Door deze aanwijzing moet in de bestemmingsplannen een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen als in het bestemmingsplan nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten worden meegenomen.



Afbeelding 5 Provinciaal landschap Duin Horst en Weide
(Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" Provincie Zuid Holland 2009)

Nationale landschappen / migratiesaldo 0
Het rijk laat grotendeels het beleid voor nationale landschappen los. De wezenlijke elementen van het beleid zoals het behoud en versterking van de kernkwaliteiten en migratiesaldo-nul worden door de provincie gecontinueerd. Deze elementen van het ruimtelijk beleid voor de nationale landschappen worden zelfs vertaald naar een stimulerend beleid voor ruimtelijke kwaliteit voor het hele buitengebied. De nationale landschappen het Groene Hart en Hoeksche Waard worden als begrip gehandhaafd. Voor het Groene Hart geldt nog specifiek dat voor de buitenwereld het gebied nu een begrip geworden is. De basis voor het provinciale ruimtelijke beleid voor het Groene Hart is door de drie Groene Hartprovincies gezamenlijk opgesteld en vastgelegd in de Voorloper Groene Hart. Ten aanzien van migratiesaldo 0 vervalt eveneens het rijkskader. Ook dit is provinciaal beleid dat wordt voortgezet.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur
In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek (juli 2002) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden in het gebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene uitgangspunten geformuleerd.



Afbeelding 6 Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin- en bollenstreek (Kaart 4, overzicht waarden, Provincie Zuid – Holland, feb 1998)

Ecologische hoofdstructuur 'EHS'

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid. Het is de basis van een beleidsplan dat tot doel heeft de natuurwaarden in Nederland te realiseren. De provinciale Verordening Zuid-Holland geeft de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur weer.

Bedrijventerreinen en detailhandel

In het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein dat als zodanig is aangeduid op kaart 6 behorende bij de Verordening Ruimte. Volgens deze verordening mag een bestemmingsplan voor een op kaart 6 aangeduid bedrijventerrein geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Bovendien moet een bestemmingsplan bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale structuurvisie. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.

De Verordening Ruimte bepaalt verder dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Bestemmingsplannen mogen buiten de op kaart 7 van de verordening aangewezen opvanglocaties onder voorwaarden wel de volgende categorieën perifere detailhandel mogelijk maken:

1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
2. detailhandel in zeer volumineuze goederen (zoals auto's, keukens, grove bouwmaterialen e.d.);
3. tuincentra;
4. bouwmarkten.

De voorwaarden luiden:

- Het gaat om de vestiging van een individueel bedrijf;
- Er ontstaat geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie;
- Bij vestiging op een bedrijventerrein: het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel bedraagt niet meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

In het plangebied komen geen opvanglocaties voor perifere detailhandel voor als aangewezen op kaart 7 van de provinciale verordening.

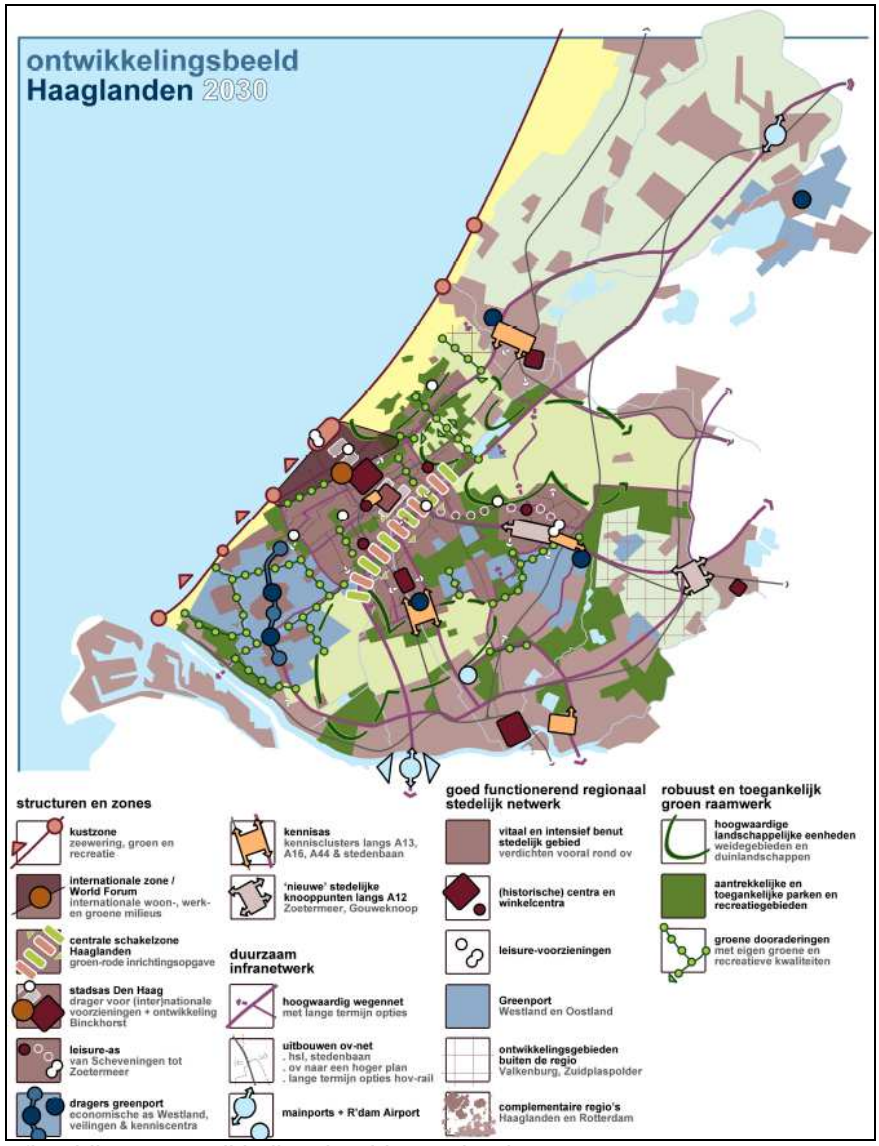
Tot slot beperkt de Verordening Ruimte bestemmingen die nieuwe bebouwing voor kantoren mogelijk maken buiten de invloedssfeer van bestaande haltes van het op kaart 5 van de verordening aangeduide Zuidvleugelnet. Een uitzondering geldt o.m. voor kleinschalige zelfstandige kantoren en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Het plangebied bevindt zich buiten de invloedssfeer van bestaande haltes van het Zuidvleugelnet.

2.3. Regionaal beleid

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het "Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020" (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het beleid. Inzet is een verdere ontwikkeling van de regio als internationale regio op het gebied van vrede, recht en veiligheid, maar ook op het gebied

van kennis, innovatie en technologie. Voor Wassenaar is hierin een rol weggelegd als het gaat om bieden van een hoogwaardig woonmilieu, welke volgens het RSP verder versterkt moet worden.

Haaglanden wil het areaal groen (45%) handhaven en de aantrekkelijkheid van het groen voor mens, flora en fauna aanzienlijk verbeteren. Daarom investeert Haaglanden in parklandschappen, vooral op de overgang van stad naar land, om de toegankelijkheid van de groengebieden te vergroten en bestand te maken tegen de ruimtedruk vanuit de omliggende steden en beter te kunnen functioneren voor recreatie en natuur.



Afbeelding 7 Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030
(Regionaal Structuurplan Haaglanden, april 2008)

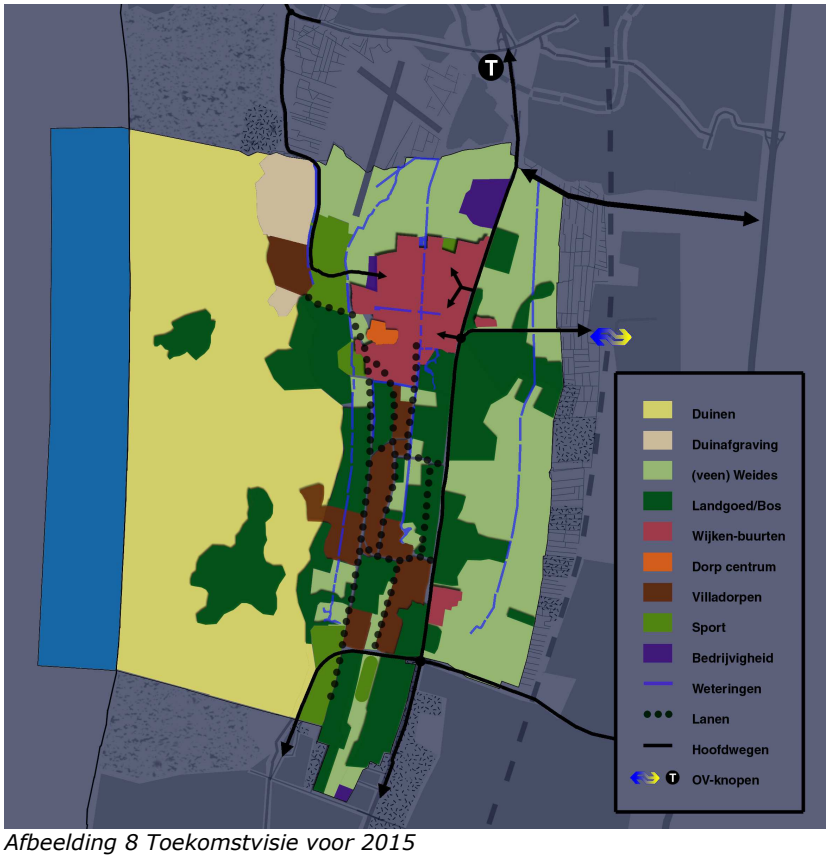
2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de "Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015" vastgesteld.

Planologische taakstelling:
In ruimtelijk opzicht vormt Wassenaar de groene overgangszone tussen de verstedelijkte regio's van Den Haag en Leiden en voorkomt daarmee aaneengroeiing. Op rijksniveau is deze taak vastgelegd in het rijksbufferbeleid. Als onderdeel van de Rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer ligt er een taakstelling tot het in standhouden van dit planologisch concept.

Perspectief:
Voor het bestuur, de bevolking en hogere overheden zijn geen andere toekomstscenario's voor Wassenaar als geheel opportuun dan toekomsten, die aansluiten bij de wens tot behoud en consolidatie.



Afbeelding 8 Toekomstvisie voor 2015
Structuurvisie gemeente Wassenaar 2001-2015

Stelsels en systemen:
De stelsels (lanen en weteringen) dienen behoudend en met zorg te worden behandeld; in grote mate is hierin het beeld van Wassenaar vastgelegd. De Rijksstraatweg heeft een lokale ontsluitingsfunctie en een boven regionale verbindende functie. Om deze functies te kunnen blijven verenigen moet een samenhangend systeem ontstaan van parallelle keuzemogelijkheden met de A4 (de verschoven ruit in combinatie met de NORAH en de A-11 west) en toekomstige mogelijkheden van dynamisch verkeersmanagement. Wassenaar is een belangrijke corridor tussen de duinen en het groene hart. Door verstedelijking, invloed van infrastructuur, en vervuiling blijft de natuur onder druk staan. Het wegvallen van de economische drager van vele van deze gebieden – de agrarische bedrijfstak – maakt andere ontwikkelingen mogelijk en soms zelfs noodzakelijk; Natuurontwikkeling blijft gewenst, is kostbaar, maar verhoogt duurzaam de waarde van de leefomgeving.

Regionale ambities:
Bedrijventerreinen met extensieve activiteiten (vervoer, opslag) die niet specifiek plekgebonden zijn, trekken een zware wissel op de kwaliteiten van Wassenaar. Een gedeelte van de bedrijvigheid is niet specifiek aan Wassenaar gebonden. Bedrijven die op de randen met of zelfs in ecologisch waardevolle zones zijn gevestigd leveren, -ruimtelijk gezien- geen bijdrage aan het structuurbeeld van Wassenaar. Zij kunnen een belemmering zijn voor de beoogde en voorgestelde natuur- en landschapsontwikkeling.
Voor grote bouwopgaven is en blijft Wassenaar op de regio en op samenwerking met anderen aangewezen. Kleine projecten o.a. ter vervanging van en als transformatie van de invulling zijn wel mogelijk in Wassenaar. Intern versterken, waar mogelijk aanvullen en incidenteel vervangen en verdichten zijn voorstelbare opties om met de bestaande voorraad om te gaan.

Dynamische zones:
De dynamiek van Wassenaar is meer west-oost dan noord-zuid gericht. Op een aantal plaatsen vindt meer plaats dan transformatie van de invulling. De veranderingen concentreren zich in de noordrand (Valkenburg e.o.), de zone Duinrell-Centrum-Den Deijl en aan de zuidrand (Duindigt e.o.). Voor planvorming in deze gebieden is een paar algemene regels vast te leggen; de landschappelijke ondergrond is het uitgangspunt, een op te stellen integrale gebiedsvisie is kaderstellend, ontwikkelingen ter plekke leveren een bijdrage aan een duurzaam milieu. Vervolgens dienen deze veranderingen op de eigen merites beoordeeld en aangepakt te worden.

Planvorming in de dynamische zones
*Noordrand (vliegkamp Valkenburg):*Het landschap aan de noordkant van Wassenaar heeft kwaliteiten die verschillen van het overige landschap van Wassenaar: openheid, weidsheid, zicht op de binnenduinrand. De noordrand maakt deel uit van de ecologische zone tussen het Groene Hart en de Duinen. Vanuit de Rijksbufferzone gedachte betekent dit openhouden en vrijwaren van dichtslibben en ongewenste ontwikkelingen. Het steeds waardevoller worden van open en onbebouwde ruimte stelt eisen aan ruimtelijke

ontwikkelingen. Voorzieningen als een huisvuilverwerking en uitbreiding van bedrijventerrein illustreren het dilemma tussen het op gemeentelijk niveau accommoderen van een gewenst programma en de eisen die aan het gebied worden gesteld.

De noordrand van de gemeente ten westen van de Rijksstraatweg is gebaat bij een integrale gebiedsvisie met als onderwerp het landschappelijk afronden van de bebouwingscontour. De gemeentelijke strijd voor het behoud van openheid is een logisch gevolg op de taakstelling vanuit het rijksbufferzonebeleid. Door de groei van steden tot stedelijke agglomeraties is de waarde en betekenis van open ruimte toegenomen. Binnen de deltametropool beantwoorden deze open ruimten aan recreatieve behoeften en aan het behoud van natuurlijke condities. De afwisseling van open en dicht, de aanwezigheid van "land in de stad" bepalen op de langere termijn de kwaliteit van een metropolitaans verstedelijkingsconcept.

Bij sluiting van het vliegkamp dient het motief van een open geledingszone structureel in een landschappelijk verstedelijkingsconcept voor Valkenburg te worden opgenomen. Toekomstige ontwikkelingen dienen ook programmatisch rijker te zijn dan het alleen maar voorzien in de regionale behoefte aan woningen; herhuisvesting van bedrijven en instituten, nieuwbouw van kenniscentra en voorzieningen, het versterken van de regionale infrastructuur en de ontwikkeling van groen en blauwe parkcondities kunnen het draagvlak voor een nieuw landschappelijk verstedelijkingsconcept vergroten.

Vormbehoud betekent dat bij enige ontwikkeling in het gebied aan de noordrand van Wassenaar het behoud van de overgang van de besloten binnenduinrand naar het open polderlandschap als ruimtelijke kwaliteit blijft gehonoreerd. Afschermende beplanting als middel om negatieve uitstraling van ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen is als ingreep op zichzelf te mager. Een visie op het in stand houden van aanwezige kwaliteiten en het honoreren van nieuwe kwaliteiten (versterken ecologische aspecten, ontwikkeling natuurwaarden) dient in een strategisch plan vertaald te worden.

Gebiedsgericht uitgangspunten:
De polder Valkenburg heeft een open karakter en een functie als planologische bufferzone en ecologische corridor. De noordrand van Wassenaar wordt stedenbouwkundig beëindigd; voor de polder wordt gestreefd naar het opschonen van er niet thuishorende elementen en functies. Bij verplaatsing van de marinevliegkamp Valkenburg dient het open karakter en de zichtlijnen gehandhaafd te blijven, doch wordt functieverandering niet uitgesloten. Te grootschalige ontwikkelingen echter zijn een bedreiging, ook voor de openheid van het veenweidegebied.

Operationalisering
Studieprojecten:
Infrastructuur: denk aan Rijnlandroute.
Integrale gebiedsvisies:
Visie op toekomst Valkenburg permanent actualiseren.
Uitvoeringsprojecten:

Bestemmingsplannen opstellen vanuit ruimtelijke visie en open proces, incl. regelgeving voor beeldkwaliteit en welstandstoetsing. Maken van landschapontwikkelingsplannen.
Strategische projecten: vertaling van de visie naar operationalisatie.
Bufferzone: Operationaliseren van de status als rijksbufferzone: in stand te houden door:
- Onderlinge afstemming bestemmingsplannen
- Afstemmen beheer- en onderhoudsmogelijkheden
- Aanleg groen netwerk langzaam verkeer
- Collectief tegengaan van verdere ruisactiviteiten
- Financieel deel te nemen

Noordrand Wassenaar
Het concept van "de leegte" ingegeven door de bestaande landschappelijke karakteristiek en aanwezige natuurwaarden ook voor de komende verstedelijkingsopgave als leidraad blijven hanteren.

2.4.2. Inrichtingsplan Groene Buffer Valkenburg

Uitgangspunten op inrichting en begrenzing zijn neergelegd in het Streefbeeld inrichtingsplan groene buffer Valkenburg.
De begrenzing groene bufferinrichting valt deels binnen rode contour en deels buiten de rijksbufferzone. Binnen de rode contour is dus ruimte voor eigen gemeentelijke beleidsinvulling en begrenzing.

2.4.3. Handboek Welstand en beeldkwaliteit

Op 28 juni 2004 heeft de gemeenteraad het "Handboek Welstand en beeldkwaliteit" vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de morfologie van de verstedelijking, het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken is daarmee richtinggevend voor dit bestemmingsplan.

In het handboek wordt – op basis van ruimtelijke samenhang – onderscheid gemaakt tussen drie deelgebieden: Ammonslaantje, Maaldrift en bedrijventerrein Maaldrift.
In zijn algemeenheid wordt in het handboek ingezet op behoud van de karakteristieken, zoals die in het handboek zijn beschreven.
Als gewenste ontwikkelingsrichting wordt voor het Ammonslaantje o.a. aangegeven dat het gebied vrij moet blijven van verdere verdichting door bebouwing en opgaand groen, zichtbelemmerende elementen zo mogelijk verwijderd moeten worden en het wegbeeld eenvoudig dient te blijven.
Voor Maaldrift is als ontwikkelingsrichting aangegeven dat het gebied vrijgehouden dient te blijven ten opzichte van de bebouwde kom. Voor het bedrijventerrein Maaldrift verwijst het handboek naar het vigerende bestemmingsplan.

Proef welstandsvrij gebied
De gemeenteraad van Wassenaar heeft op maandag 8 oktober besloten om een gebied welstandsvrij te verklaren voor een periode van twee jaar. Deze proef is ingaan op 18 oktober 2012 en duurt tot 18 oktober 2014. Het hele plangebied Ammonslaantje-Maaldrift ligt hierin. Gedurende deze proefperiode wordt een aanvraag om omgevingsvergunning niet meer getoetst aan de criteria die zijn vastgelegd in het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit. Binnen het gebied ligt een aantal percelen die bij een aanvraag om omgevingsvergunning wel worden voorgelegd aan de commissie WCE. Het gaat om een aantal als cultuurhistorisch waardevol geïnventariseerde panden, die zijn opgenomen in de bijlagen van dit besluit.

2.4.4. Beleid Cultureel Erfgoed

Op 3 september 2012 heeft de gemeenteraad de notitie "Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt" vastgesteld. Hierin wordt aangehaakt op de modernisering van de monumentenbeleid (MoMo) zoals die door het rijk de afgelopen jaren in gang is gezet. Een belangrijke pijler van de MoMo is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Vanaf 1 januari 2012 geldt voor de gemeente door aanpassing van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de wettelijke plicht om cultuurhistorie mee te nemen in het bestemmingsplan. Voor het plangebied is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. De analyse is opgenomen als bijlage.
In hoofdstuk 3 en 5 wordt aangegeven hoe met cultuurhistorie in dit plangebied is omgegaan.

In de Wassenaarse Erfgoedverordening is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. Binnen het plangebied zijn er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan geen gemeentelijke monumenten. Voor een actueel overzicht wordt verwezen naar de gemeentelijke monumentenlijst.

2.4.5. Pact van Duivenvoorde

De gemeente Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2001 besloten de gezamenlijke inspanning en voor een duurzame en aantrekkelijke inrichting van het door de drie gemeentes lopende aaneengesloten landelijk gebied te bundelen en te versterken. Dit is het Pact van Duivenvoorde. De doelstelling van het Pact is een strategische samenwerking voor behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke- en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en een verbetering van de waterkwaliteit en waar mogelijk een verhoging van de waterkwantiteit. In 2004 is deze samenwerking uitgebreid tot een bestuurlijk convenant. Voor het provinciaal landschap Duin Horst en Weide is onlangs een intergemeentelijke visie op Landschapsinrichting en ontwikkeling en een gezamenlijk uitvoeringskader vastgesteld.

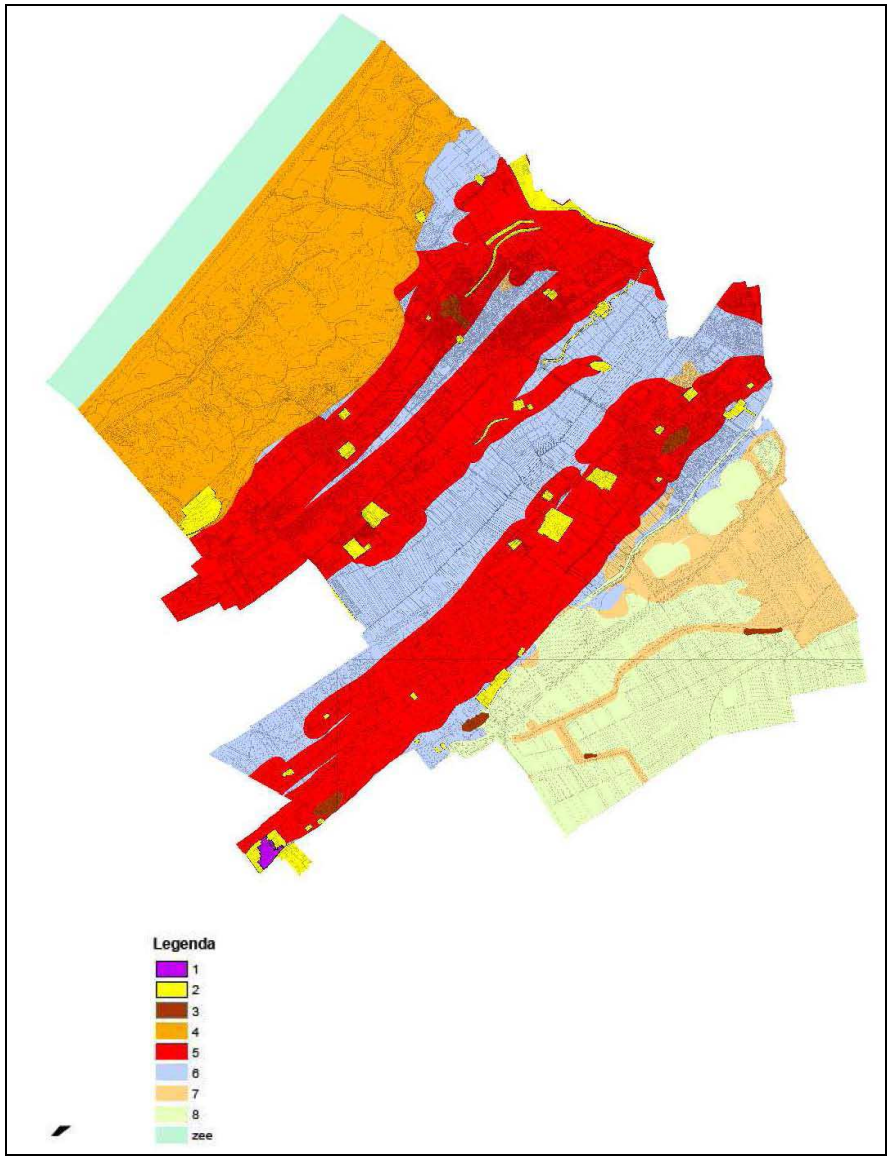
2.4.6. Cultuurhistorische Impuls Duin Horst en Weide

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland is door de drie gemeenten die zijn vertegenwoordigd in het hiervoor omschreven "Pact van Duivenvoorde", de "cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide" opgesteld. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan het Belvedèregebied Den Haag – Wassenaar uit de Nota Belvedère. Geconstateerd wordt dat de binnenduinrand en strandwallen / landgoederenzone van hoge waarde zijn vanwege de aanwezigheid van de karakteristieke historisch functionele differentiatie van verschillende woongebieden, de bijbehorende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en de aanwezigheid van zichtlijnen, ontginningspatronen en water- en groenstructuren. Nieuwe ontwikkelingen dienen gebaseerd te zijn op deze cultuurhistorische gegevens en daarbinnen zorgvuldig te worden ingepast, met als doel deze kwaliteiten te versterken of te herstellen.

2.4.7. Archeologiebeleid

De gemeenteraad heeft op 19 januari 2009 de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied" vastgesteld. In de nota zijn beleidsregels en wensen geformuleerd die inhoud geven aan het archeologiebeleid voor de drie gemeenten die zijn vertegenwoordigd in het hiervoor omschreven "Pact van Duivenvoorde". In de nota is het beleidskader vervolgens vertaald naar een archeologische beleidskaart, (zie afbeelding 9) en modelregels. Op de archeologische beleidskaart worden verschillende gebieden met bijbehorende beleidsregels onderscheiden. Deze beleidsregels zijn per gebied afgestemd op de mate van archeologische verwachting. De legenda verwijst naar deze gebiedsgerichte beleidsregels uit de nota. Deze archeologienota is basis voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.

Momenteel wordt een actualisering van het archeologiebeleid voorbereid. De actualisering is er op gericht om onnodig zware eisen voor onderzoek zoveel mogelijk te beperken.



Afbeelding 9 Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota "Het bodemarchief ontrafeld", gemeente Wassenaar 2009)

2.4.8. Groenstructuurplan

De gemeente Wassenaar heeft in 1993 een landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur. De (berm)beplanting langs de Maaldrift is als waardevolle historisch-geografische structuur opgenomen.

2.4.9. Duurzaam veilig

De gemeenteraad heeft in mei 2002 het "Verkeersplan Wassenaar 2000" vastgesteld en in november 2005 de actualisering van het verkeersplan "Verkeersplan 2005, afmaken en doorpakken". Ook in de actualisering blijven de uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Op hoofdlijnen heeft veiligheid prioriteit boven leefbaarheid en weegt leefbaarheid zwaarder dan bereikbaarheid.

In het kader van 'Duurzaam veilig' is in het verkeersplan de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan het wegbeeld ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximum snelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen. Dit maakt uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet gewenst. In Wassenaar is binnen de bebouwde kom een onderscheid gemaakt in:

- gebiedsontsluitingswegen met gescheiden rijstroken en verkeerssoorten en een maximum snelheid van 50 km/uur;
- wijkontsluitingswegen met gescheiden verkeerssoorten en een maximum snelheid van 50 km/uur;
- erftoegangswegen in de vorm van 30 km/uur-gebieden en woonerven.

In het plangebied komen wijkontsluitingswegen (Ammonslaantje tussen Deijlerweg en Rijksstraatweg) en erftoegangswegen (overige) voor.

2.4.10. Beroep aan huis

De behoefte aan planologische ruimte voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is in een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis. Uitgangspunt is dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de verkeersaantrekkende werking tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

2.4.11. Bed and Breakfast

De beleidsnota Bed & Breakfast is op 27 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Mits aan de voorwaarden uit deze nota wordt voldaan, kan binnen het bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift ter plaatse van een woonfunctie een bed & breakfast worden gestart.

2.4.12. Klimaatbeleid

De gemeenteraad heeft in 2011 het klimaatbeleidsplan vastgesteld. De doelstelling van het beleidsplan is om jaarlijks 2% energiebesparing te realiseren en in 2014 5% van de binnen de gemeente gebruikte energie duurzaam op te wekken. Dit beleid is nog niet geoperationaliseerd in een uitvoeringsprogramma. Dit neemt niet weg dat bij herontwikkelingen binnen de planperiode wel ingezet kan worden op energiebewust bouwen.

2.4.13. Volkshuisvesting

Op 12 oktober 2009 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Wassenaar, Buiten Gewoon Wonen" vastgesteld. Binnen de Wassenaarse context kaderen enkele randvoorwaarden het woonbeleid in: beperkte ruimtelijke mogelijkheden, behoud van het landschappelijke karakter en bestaande woonmilieus met een exclusief karakter. Hierdoor is de bestaande woningvoorraad

grotendeels bepalend voor het woonbeleid. Deze realiteit vormt een belangrijk vertrekpunt voor de uitwerking van de gemeentelijke ambities die als volgt zijn geformuleerd:

- bevorderen dynamiek en beperkte groei op de woningmarkt;
- betere afstemming tussen aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten;
- vergroten kwaliteit van woningen en woonomgeving in enkele buurten;
- borgen van de uitvoering door goede samenwerking en monitoring.

2.4.14 Detailhandelsnota

In 1999 is een detailhandelsnota voor Wassenaar vastgesteld. Deze nota gaf naast inzicht in de huidige situatie de sterkten en zwakten daarvan; kortom een beeld van de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur. Wassenaar wordt vooral een lokaal verzorgende functie toegedicht. Inmiddels is in mei 2012 een geactualiseerde nota vastgesteld.

In de detailhandelsnota uit 1999 is ingezet op concentratie van detailhandel in een beperkt aantal winkelgebieden, namelijk centrum, Stadhoudersplein en Oostdorperweg. In de detailhandelsnota 2012 wordt dit beleid voortgezet.

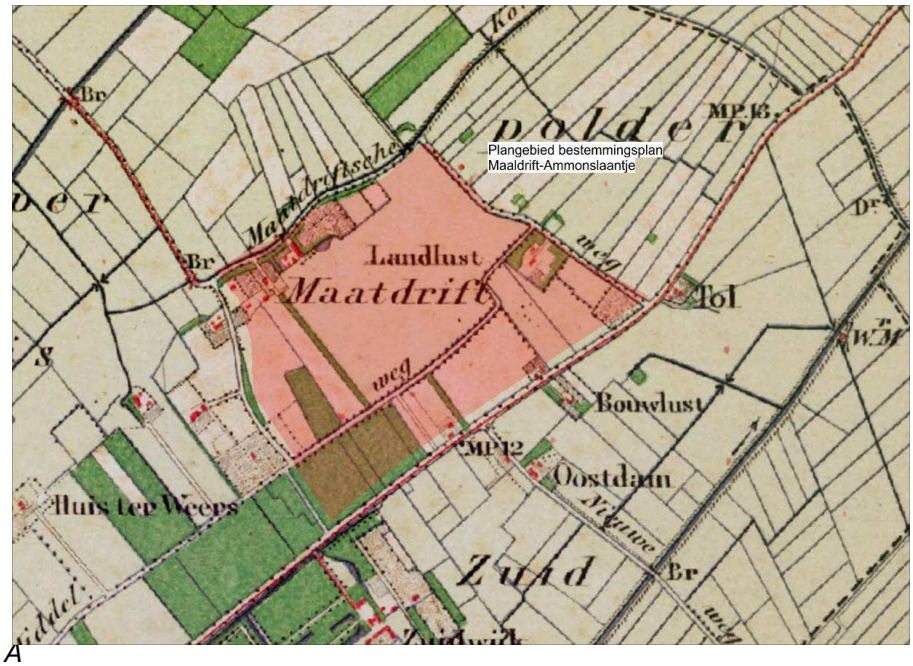
Voor het plangebied Ammonslaantje-Maaldrift is er vanuit het concentratiebeleid geen ruimte voor meer detailhandelsvoorzieningen. Detailhandel op het bedrijventerrein is begrensd tot maximaal 15% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 100 m2 b.v.o. Het betreffen hier geen zelfstandige detailhandelsactiviteiten maar ze zijn gerelateerd, en in aard en omvang ondergeschikt, aan de bedrijfsactiviteiten die in het pand aanwezig zijn. Bovendien gaat het hier om beperkte perifere detailhandelsactiviteiten die qua aard en ruimtelijke uitstraling niet inpasbaar zijn in het centrumgebied. Uitgangspunt is dat er geen toename van detailhandelsfuncties op het bedrijventerrein zal zijn die beter op hun plaats zijn in het centrum.

3. Inventarisatie en analyse bestaande situatie

3.1. Historisch geografische en landschappelijke aspecten

Landschap

Het landschap van de Gemeente Wassenaar en omgeving is vanaf ongeveer 8000 v.Chr. ontstaan na het einde van de laatste IJstijd. Door het smelten van de ijskappen steeg de zeespiegel in een hoog tempo, op momenten tot wel twee meter per eeuw. Door de zeespiegelstijging stroomde het toenmalige grotendeels droge Noordzee bekken vol en ontstond er een steeds grotere Noordzee. In de omgeving van Wassenaar verplaatste de kustlijn zich hierdoor naar in oostelijke richting. Na 4700 v. Chr. vertraagde de zeespiegelstijging en ontstond er mede door een lokaal zandoverschot een strandwallengordel evenwijdig aan de huidige kustlijn. De zeeuitbreiding in oostelijke richting stopte en ging over in een kustuitbreiding in westelijke richting. Tussen 3800 en 3500 v. Chr. ontstond er tussen Rijswijk en Voorschoten een grotendeels gesloten strandwallengordel van ongeveer 500 meter breed waarop lage duinen opstoven met plaatselijk een hoogte van vier á vijf meter. De strandwallen gordel werd alleen onderbroken door de toen nog brede riviermonden van de Maas en Oude Rijn. Achter de strandwallen bevond zich een wad en kwelder gebied waarin zich door toenemende verzoeting na verloop van tijd veenvorming optrad. Deze oudste strandwal ligt tegenwoordig circa 8 km ten oosten van de huidige kustlijn en is waarschijnlijk vanaf circa 3850 voor Chr. gevormd. Door de aanwas van nieuwe strandwallen verplaatste de kustlijn zich vanaf circa 1900 voor Chr. in westelijke richting. De kustuitbreiding duurde tot omstreeks het begin van de jaartelling en resulteerde in een 6 tot 10 km brede kuststrook bestaande uit reeksen van strandwallen met daartussen lager gelegen strandvlakten. Het plangebied ligt op de noordelijkste punt van de op één na oudste strandwal die van Den Haag to Wassenaar loopt. Op de duinen die op de strandwal zijn afgezet zijn soms meerdere donkergekleurde bodemlagen aanwezig, van elkaar gescheiden door lichtgele of lichtgrijze lagen stuifzand. Deze donkere lagen vertegenwoordigen rustfasen in de duinontwikkeling waarin het duinoppervlak begroeid raakte, bodemvorming kon optreden en bewoning mogelijk was. Door zandafgravingen, die vooral vanaf de 16de eeuw op grote schaal plaatsvonden, zijn de oorspronkelijke duintoppen bijna overal afgegraven. Tussen de strandwallen liggen de laaggelegen strandvlakten, waarvan het niveau correspondeert met de (toenmalige) hoogte van de zeespiegel. Door hun lage ligging zijn de strandvlakten deels met veen en soms met klei opgevuld.

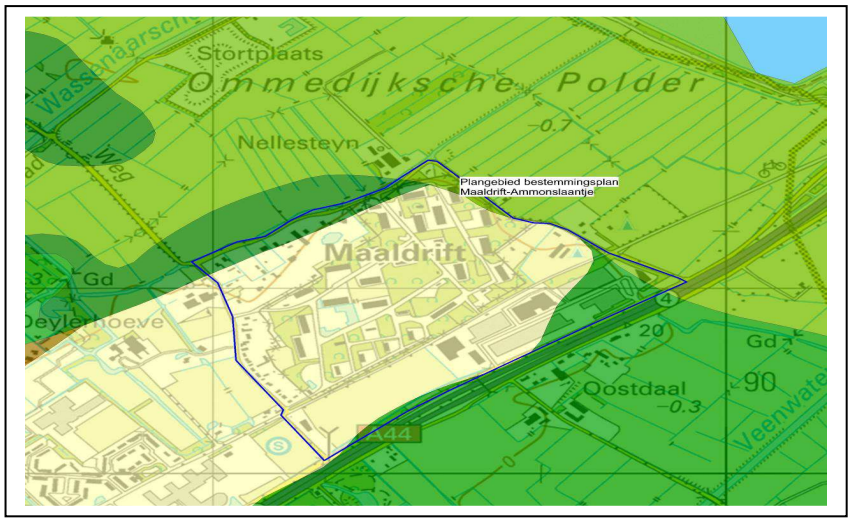


Afbeelding 10 Bonnekaart 1876 Kadastraal minuutplan uit 1876

Bodem

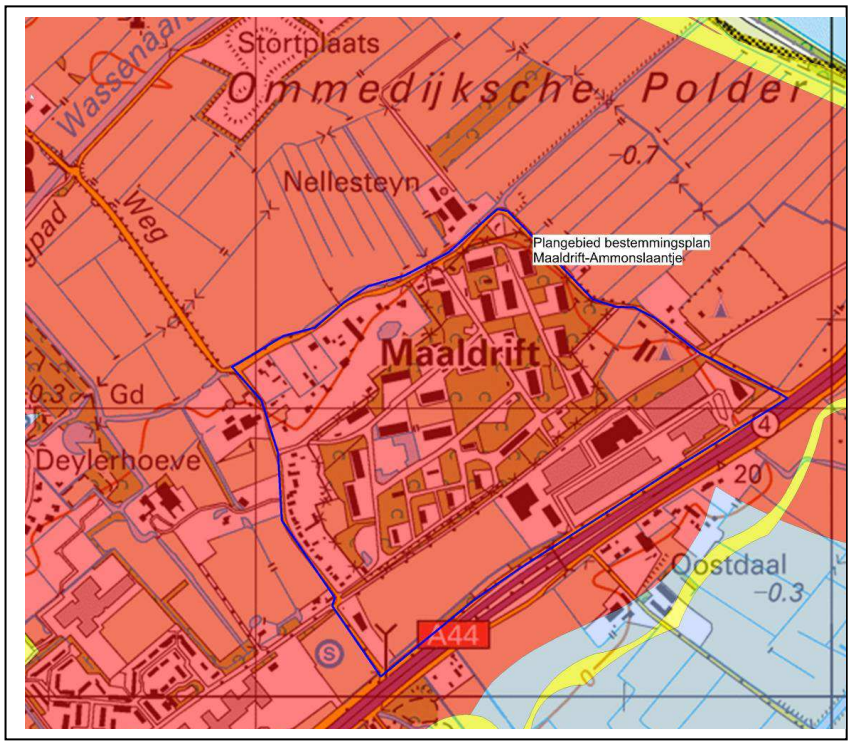
De huidige bodemkundige situatie is afgeleid van de Bodemkaart van Nederland (Stiboka 1982) als aangegeven op kaartblad 30 Oost, 's Gravenhage. Het plangebied ligt in de bebouwdekom van Wassenaar en is hierdoor niet gekarteerd. Uit de bodemkaart valt echter af te leiden dat in het plangebied en omgeving strandwallen en strandvlakten voorkomen. Aangegeven is dat in het plangebied dikke kalkloze eerdgronden voorkomen (code Ezg21. Op de Geomorfologische Kaart van Nederland, Schaal 1:50.000, Kaartblad 30 's-Gravenhage, wordt het plangebied gedeeltelijk weergegeven als een zone bestaande uit strandwal, al dan niet met vervlakte duinen (code 3K28) en als bebouwd. Op de zanddiepten kaart van Stiboka uit 1954 valt te zien dat het plangebied op het uiteinde ligt van de strandwal en omringd word aan drie zijden door de met veen en klei overdekte strandvlakte. In het plangebied bevonden zich volgende de zelfde bodemkartering: zandgronden en slibhoudende zandgronden.

Afbeelding 11
Indicatie plangebied Ammonslaantje Maaldrift met de zanddiepten kaart uit 1954. *Legenda:*
Licht geel: zand aan de oppervlakte
Donkerdere kleur: een diepere ligging van het zand.
Geen kleur: is niet gekarteerd



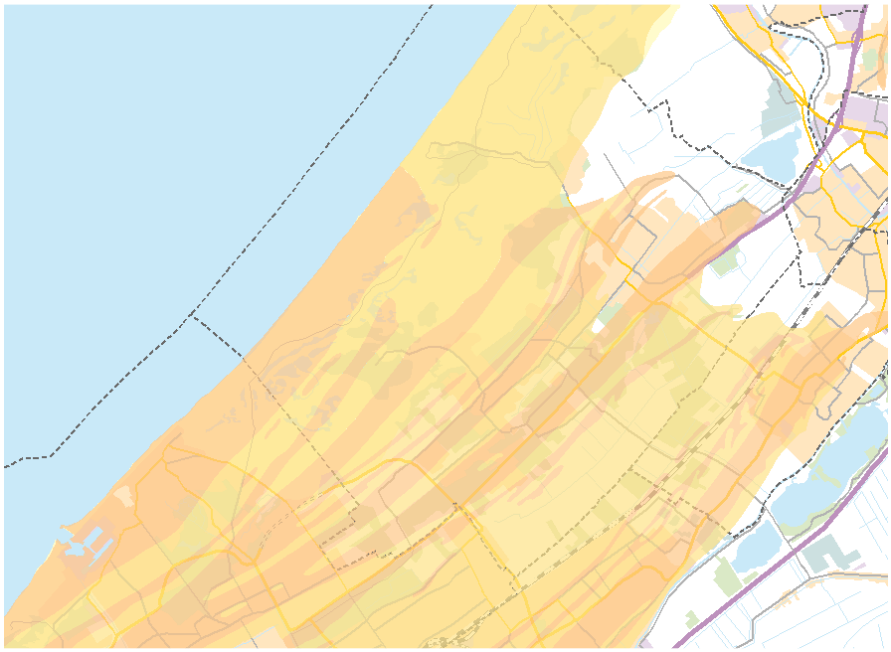
Afbeelding 12 indicatie plangebied op de geologische kaart van TNO 2009

Legenda:
Geel: de strandwal
Groen: strandvlakte opgevuld met klei en veen



Afbeelding 13
Uitsnede van de archeologische beleidskaart die behoort bij de beleidsnota: 'Het bodemarchief ontrafeld' uit 2009

Legenda:
Rood: de gebieden met een hoge archeologische verwachting
Licht blauw de gebieden met een lage archeologische verwachting.
Geel: de terreinen met een hoge of zeer hoge waarde.



Afbeelding 14: landschappelijke ondergrond (kaart 1.a Archeologie, kenmerken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Duin- en Bollenstreek provincie Zuid-Holland, feb 1998)

3.2 Cultuurhistorie

Er liggen binnen het gebied enkele panden, objecten en terreinen met cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn de volgende objecten met cultuurhistorische waarde geinventariseerd:

1. De 2 jachtpalen: nabij het Tenniscomplex en het bedrijventerrein Maaldrift
2. Het sportgebouw bij Tenniscomplex Ammonslaantje 37
3. Het voorhuis van boerderij Maaldrift 5 bij voormalige buitenplaats Laan en Duin
4. De boerderij Landlust, Maaldrift 9
5. Een gedeelte van het woonhuis Maaldrift 3
6. Dubbel woonhuis Ammonslaantje 16/17
7. Arbeiderswoning Ammonslaantje 15
8. Mobilisatiecomplex Defensie

Voor de volledige inventarisatie en beschrijving wordt verwezen naar de bijlage Gebiedsinventarisatie cultuurhistorische waarden. Uit de inventarisatie blijkt dat het in het plangebied Ammonslaantje-Maaldrift gaat om zowel cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren (wegen, water, profielen, zichtassen) als om diverse objecten.

Daarnaast is op de overzichtskaart het restant van de schelpvormige vijver van de voormalige, vroeg achttiende-eeuwse buitenplaats Laen en Duyn of Laan en Duin opgenomen.

Bovendien is het tracé van de Middelweg, die vóór de komst van de trambaan voor de boerderij Landlust liep, als verdwenen, cultuurhistorisch gezien waardevolle structuur aangegeven.

Gezien de hoge waardering die het MOB-complex op landelijk niveau krijgt, alsmede de (regionale) zeldzaamheid en de relatie met de Tweede Wereldoorlog luidt het advies vanuit cultuurhistorie het gehele terrein een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie te geven en daaraan regels te verbinden die gericht zijn op de instandhouding van de cultuurhistorisch gezien waardevolle elementen en structuren:

- de bestaande hoofdstructuur van wegen, greppels en wallen;
- de gridvormige opzet van de bebouwing;
- één of meerdere munitiemagazijnen (gebouw M) als fysieke herinnering aan de militaire functie van het terrein;
- de O-paal als herinnering aan het fenomeen O-palen en als markering van het (voormalige) militaire terrein;
- de bestaande groenstructuren, inbegrepen de wallen en greppels, waarbij het leidende motief de in het groen ingepakte gebouwen zijn;
- zowel in stedenbouwkundige als in architectonische zin het bestaande militaire (lees: sobere, argeloze, functionele) karakter;

Bij terreinontwikkeling zal de transformatiehandleiding moeten worden geraadpleegd en informatie worden ingewonnen over de laatste stand van zaken omtrent het beleid rond de herontwikkeling van MOB-terreinen.

Voor de beschrijving van de cultuurhistorische aspecten wordt onderscheid gemaakt tussen drie deelgebieden:

1. Ammonslaantje/Maaldrift;
2. MOB-complex;
3. Gedeelte tussen de Oude Trambaan en de Rijksstraatweg.

3.2.1 Ammonslaantje/Maaldrift

Het deelgebied bevat het Ammonslaantje met de oostelijke bebouwing/percelen en de Maaldrift met de zuidelijke en westelijke bebouwing/percelen, inclusief de camping Maaldrift.

Geschiedenis

De wegenstructuur van Ammonslaantje en Maaldrift, voorheen Maaldriftscheweg, is vergelijkbaar met de situatie van de kadastrale minuut uit begin negentiende eeuw met uitzondering van de situatie rond de boerderij Maaldrift 9. Op het tracé van het huidige fietspad Oude Trambaan lag tot 1923 de Middelweg. Deze weg liep voor de boerderij Maaldrift, nu Landlust, langs. Bij de aanleg van de trambaan in 1923, voor de tramverbinding Den Haag-Wassenaar-Leiden, is het tracé rechtgetrokken. De boerderij Maaldrift 5

behoorde tot de vroeg achttiende-eeuwse buitenplaats Laan en Duin en komt voor op de eerste kadastrale minuut. De buitenplaats had belangrijke eigenaren, onder wie graven van Wassenaer-Obdam en prins Frederik der Nederlanden. Van de laatste bevindt zich nog een jachtpaal op het parkeerterrein van de tennisbaan (bij Ammonslaantje 37). Van deze buitenplaats zijn nu alleen nog de boerderij en de schelpvormige vijver behouden. De voorgevel van de boerderij is gericht op de tennisbanen; dit houdt verband met de vroegere ontsluiting vanaf de Middelweg. Op Maaldrift 7e staat nog een houten tuinhuis, dat behoord zou hebben tot het buiten, maar waarnaar onderzoek gedaan zou moeten worden om de cultuurhistorische waarde nader vast te stellen. Het wordt genoemd bij een veiling in 1935 van 'landgoed Maaldrift', dat toen of daarvóór eigendom van A. Kröller (van Groot Haesebroek en Kröller-Müller-museum).
Over de buitenplaats-geschiedenis van Maaldrift is nog weinig uitgezocht. De ontsluiting van dit huisje bestaat uit een onverhard pad vanaf de Maaldrift en wordt daar gemarkeerd door een gemetselde paal. Boerderij Maaldrift 9, op de kadastrale minuutkaart aangeduid als Aan de Maaldrift en nu bekend als Landlust, stamt oorspronkelijk uit de zeventiende eeuw. De boerderij maakt nu onderdeel uit van het Camping-complex Maaldrift. De voorgevel van de boerderij is gericht op de inmiddels aldaar verdwenen Middelweg. Aan de oostzijde van het Ammonslaantje bevindt zich woonhuis-bebouwing, die vanaf het begin van de twintigste eeuw is ontstaan. De bebouwing langs het eerste deel van het Ammonslaantje, tot en met huisnummer 30, staat relatief dicht op de weg; ondiepe voortuinen scheiden de huizen van de weg. Dit deel is vrij dicht bebouwd en bestaat uit smalle kavels. De lage nummers (t/m 15) staan overwegend haaks met de nok op de straat, en bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. De bebouwing van de hogere nummers en de Maaldrift is vrijstaand en ligt op grotere kavels. De huizen met cultuurhistorische waarde (huisnummers 15, 16 en 17) stammen uit het eerste kwart van de twintigste eeuw. Rond 1900 diende een deel van Maaldrift als exercitieterrein en schietbanen. In 1916 werd het noodvliegveld. Kort daarna ging de KLM het gebruiken als vliegveld; rond 1920 werden er vluchten gehouden. Daarna verhuisde de KLM naar Schiphol, omdat daar veel meer ruimte was. Inmiddels waren op Maaldrift wel een hangar en andere voorzieningen gerealiseerd, ter hoogte van de huidige tennisbanen en Ammonslaantje 37. De hangar werd na het vertrek van de KLM in gebruik genomen als tennishal en is in 1963 afgebrand. Hal en omliggende terreinen bevatten een overdekte tennisbaan, een badmintonbaan, een grasbaan en een hockey- en zweefvliegterrein. In 1928 kwam de pergola met bergkelder bij de tennisbaan tot stand in opdracht van J.H. Verloop. Dit gebouw doet dienst als bijgebouw bij de huidige tennisbanen.

Water.
Op de overzichtskaart is het restant van de schelpvormige vijver van de voormalige, vroeg achttiende-eeuwse buitenplaats Laen en Duyn of Laan en Duin opgenomen. Structuurondersteunend is de watergang langs het voormalige tracé van de Middelweg, die langs het huidige fietspad loopt en doorloopt over het erf van boerderij Landlust op Maaldrift 9. Deze watergang herinnert aan het

voormalige tracé van de weg en is een fysieke drager van de historie.

Wegen.
Het Ammonslaantje heeft zijn slingerende verloop, die al op de kadastrale minuut van het begin van de 19e eeuw te zien is, behouden. Karakteristiek daarin zijn de twee bajonetaansluitingen: bij de aansluiting op de Maaldrift en bij de aansluiting tussen de Oude Trambaan en de Rijksstraatweg. Ook de Maaldrift heeft zijn tracé, dat al op de oude minuut te zien is, grotendeels behouden. Het oude tracé van de Middelweg, dat vóór de komst van de trambaan voor en langs de boerderij Landlust liep, is als verdwenen maar cultuurhistorische waardevolle structuur op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven.

Openheid
Openheid, zoals bedoeld als kernkwaliteit van het Duin Horst & Weide-Belvedere gebied, heeft betrekking op het contrast tussen open weidegebieden en gesloten bosgebieden (horsten). De openheid aan de noordwest en noordzijde van het plangebied is een belangrijke kwaliteit die in verschillende beleidsvisies is vastgelegd. Bebouwing en andere (bouw-) activiteiten aan de overzijde van de Maaldrift , zoals Maaldrift 6 (agrarisch bedrijf) en Maaldrift 10 (camping) is vanuit deze kernkwaliteit en visies onwenselijk. Op een kleiner schaalniveau is de openheid tussen de boerderij Maaldrift 9 en de Oude Trambaan vanuit de visuele ervaring van deze historische boerderij vanaf het fietspad van belang.

Profielen.
De profielen van Maaldrift en Ammonslaantje zijn karakteristiek. Door het dempen van delen van de sloot langs Maaldrift en inrichting als tuinen (aan de zuidoostzijde van de weg) is het historische karakter van dit deel van de weg aangetast.

3.2.2. MOB-complex
Het terrein van het Mobilisatieterrein ligt ingesloten tussen de bebouwing en de percelen langs Ammonslaantje en Maaldrift en het fietspad Oude Trambaan.

Algemene geschiedenis MOB-complexen[2]
Door het sluiten van nieuwe bondgenootschappen na de Tweede Wereldoorlog veranderde ook de verplichtingen van de Koninklijke Landmacht (KL). Blijkens strategische concepten hield men na de oorlog rekening met een onverhoedse aanval door de Sovjetstrijdkrachten, die zich zou voortzetten in een snelle opmars naar de Rijn. Deze aanval zou gepaard gaan met luchtaanvallen om de mobilisatie en de concentratie van NAVO-strijdkrachten te verstoren. Spreiding van de opslag zowel van de locaties als over de locaties werd noodzakelijk geacht. Men besloot tot de oprichting van één parate en een aantal mobiele infanteriedivisies.

Voor een snelle bevoorrading en uitrusting van deze mobiele divisies werd besloten om magazijncomplexen op te richten, zogenaamde

[2] Bron voor algemene gegevens over MOB-complexen: Michiel Kruidenier, 'Militair erfgoed CATEGORIAAL ONDERZOEK WEDEROPBOUW 1940-1965', Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Zeist 2007.

mobilisatiecomplexen (MOB-complexen). In deze complexen werden permanent voorraden op peil gehouden, zodat bij een eventuele oorlog voldoende munitie, medicijnen en voedsel voorhanden waren. Uiteindelijk werden er in de periode 1951-1961 naar schatting zo'n honderd mobilisatiecomplexen gebouwd waarvan twee in Zuid-Holland. De MOB-complexen hebben decennialang nauwelijks veranderingen ondergaan. Voor nagenoeg alle complexen geldt dat het merendeel van de objecten dateert uit de beginperiode. De meeste complexen zijn tot ver in de jaren negentig in gebruik geweest. Sindsdien wordt voor de meeste complexen na afstoting een nieuwe bestemming gezocht.

Geschiedenis van het MOB-complex
Het bijzondere van het Maaldrift-complex is dat het al in 1940 tot stand is gekomen. De munitiemagazijnen, een aantal algemene magazijnen, een voertuigenwasplaats, een dienstwoning en twee transformatorhuisjes dateren uit deze tijd. In 1952/1953 kwamen de overige algemene magazijnen en het kantoor- en wachtgebouw tot stand. Een derde en laatste bouwfase stamt uit 1992. Mede vanwege deze vroege aanleg heeft Maaldrift een negen op een schaal van tien als waarderingscijfer ontvangen in het nationale categoriaal onderzoek uit 2007.

Karakterisering van de aanleg
De vorm van de plattegronden van MOB-complexen is in enkele gevallen rechthoekig, maar is meestal bepaald door de vorm van het beschikbare terrein. Bij Maaldrift is de plattegrond nagenoeg rechthoekig, maar zijn de buitenranden wel grillig en meerhoekig doordat ze de achtererfgrenzen van de bebouwing aan het Ammonslaantje en de Maaldrift en bestaande wegenpatronen volgen. In het noordoosten ligt de camping Maaldrift en daar volgt de begrenzing van het MOB-complex het oorspronkelijke tracé van de Middelweg (van vóór de aanleg van de trambaan). Binnen deze vorm zijn een of meer rechthoekige, lusvormige wegen aangelegd, waaraan aan weerszijden en om en om de loodsen en magazijnen liggen. In het geval van Maaldrift gaat het om een enkelvoudige hoofdlus, dat wil zeggen één rondweg met daarachter, haaks daarop nog een lus. Door deze 'rondweg' en door de laad- en loshavens voor de magazijnen is het vrachtverkeer verzekerd van een onbelemmerde doorgang. Bij een standaardcomplex liggen de gebouwen met hun lange zijde aan de (lusvormige) rondweg, maar bij Maaldrift is sprake van gridvorming. Hierbij liggen de magazijnen in rijen schuin ten opzichte van de weg, waardoor een specifiek, regelmatig patroon, een grid, ontstaat. Dit is doorgaans het geval bij munitiemagazijncomplexen. In de complexen waar rupsvoertuigen werden opgeslagen, moest tevens een gesloten circuit aanwezig zijn om tanks de voorgeschreven periodieke testritten te laten uitvoeren. Ook bij Maaldrift is er een testbaan, voorzien van een specifieke ondergrond met asfalt.
Vanwege het ontploffingsgevaar zijn de munitiemagazijnen elk afzonderlijk omgeven door een talud en greppels. De terreinen rondom de magazijnen zijn begroeid met een rijke scharkering aan loofhout, waaronder els, abeel, eik, es, esdoorn, lijsterbes, meidoorn. Dit bepaalt in hoge mate het groene karakter van het huidige complex.
Om het gehele terrein loopt net als elders een afrastering, waarin (eveneens standaard) nog een extra uitgang, namelijk bij de

Maaldrift, is opgenomen. Buiten de afrastering bouwde men een woning voor de beheerder en zijn gezin (bij de ingang aan de zijde Ammonslaantje).

Karakterisering van de gebouwen
Een standaardcomplex bestond uit een wacht- annex bureelgebouw voor de bewaking, een eenvoudige werkplaats voor het uitvoeren van inspecties of het doen van kleine reparaties, meerdere loodsen voor voertuigen en materieel waarvoor geen speciale opslag vereist was, indien nodig twee tankloodsen, twee munitiemagazijnen, twee verbindingsmagazijnen en meerdere zogenaamde BOSopslagplaatsen (voor benzine, olie en smeermiddelen).
De munitiemagazijnen waren vaak omgeven door een greppel en een eigen afrastering. Elk magazijn had zijn eigen onderhoudsruimte, waarvan in de praktijk weinig gebruik werd gemaakt, omdat het stofvrij houden van deze ruimte problematisch bleek. Per magazijn werd ook een vensterloze, geventileerde ruimte opgenomen voor de opslag van accu's. Vanwege het ontploffingsgevaar worden de munitiemagazijnen elk afzonderlijk omgeven door een talud.
Maaldrift telt uit de periode 1940 en 1951/52 maar liefst zeven munitiemagazijnen uit 1940 omgeven door taluds, 19 algemene magazijnen voor opslag van voertuigen uit 1940 en 1952, twee transformatorhuisjes uit 1951, een portiersloge uit 1951, een wachtgebouw uit 1953 en een voertuigenwasplaats uit 1940 (met smeerbrug uit 1960). De overige gebouwen, waaronder benzinemagazijnen, dateren van 1960 en later.
Direct buiten het terrein, aan de Oude Trambaan, is een O-paal aangetroffen. Dit soort palen markeerden de grens van een militair complex. Net buiten het terrein, bij de ingang aan de zijde van het Ammonslaantje, staat de dienstwoning uit 1940.

Waardestelling
Voor de waardering van de MOB-complexen in Nederland is in 2007 onderzoek gedaan in opdracht van de toenmalige RACM. Hierbij is het Munitiemagazijncomplex Maaldrift geclassificeerd in vergelijking met bijna 100 andere complexen in Nederland[3]. Op basis van het rapport uit 2007 kan gesteld worden dat:
- Het complex grote cultuurhistorische waarde heeft;
- Het complex behoort tot de enige twee MOB-complexen, die in Zuid-Holland gebouwd zijn;
- De aanleg van het complex met een gridvorm hoog gewaardeerd wordt;
- Het complex een standaard type bebouwing heeft;
- Het complex hoog gewaardeerd wordt in termen van gaafheid en herkenbaarheid;
- Het complex hoog gewaardeerd wordt in termen van zeldzaamheid, omdat de eerste aanleg dateert van vóór 1951 en vanwege de gridvormige aanleg.

Hieraan kan toegevoegd worden dat het complex positief gewaardeerd kan worden vanwege het karakter van in het groen ingepakte bebouwing binnen een functionele aanleg.

[3] Bron voor waardering: Michiel Kruidenier, 'Militair erfgoed CATEGORIAAL ONDERZOEK WEDEROPBOUW 1940-1965', Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Zeist 2007, p. 70.

3.2.3. Tussen Oude Trambaan en Rijksstraatweg

Het terrein ligt tussen Oude Trambaan, Maaldrift, Rijksstraatweg en Ammonslaantje en bestaat uit een sportveld en een bedrijventerrein.

Geschiedenis

Op het terrein van het huidige bedrijventerrein Maaldrift lag tot begin jaren negentig van de twintigste eeuw het Advies en Selectiecentrum van de Koninklijke Landmacht en de Verificatiedienst van de Rijkszee- en Luchtvaartinstrumenten van de Koninklijke Marine. Ze waren gehuisvest in drie loodsen en een grote munitiebunker voor het leger uit 1939. De Marineweg op het bedrijventerrein herinnert hier nog aan.
De noordwestgrens van het gebied wordt gevormd door het fietspad, dat op het tracé van de trambaan uit 1923 is aangelegd. De naam van dit fietspad, de Oude Trambaan, herinnert hier aan.

3.3 Archeologie

Het hele plangebied ligt in Archeologisch gebiedstype 5 (rood)
Dat betekent dat het een gebied is met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en klei. Voorafgaand aan bodemingrepen en/of plannen met een oppervlak > 30 m2 en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld dienen een archeologisch bureauonderzoek conform de KNA en enkele controleboringen naar de bodemgesteldheid van het plangebied te worden uitgevoerd.
Ten behoeve van het bureauonderzoek dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. Bij het vaststellen van het oppervlak dient steeds uitgegaan te worden van het kadastrale perceel waarop de werkzaamheden mogelijk worden gemaakt. In plaats van het zetten van controle boringen naar de bodemgesteldheid mogen, indien voorhanden en diep genoeg gezet, ook de boorstaten van een verkennend bodemonderzoek t.b.v. milieu en/of grondwater gebruikt worden. Indien uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied een hoge verwachting heeft en uit de boringen een intacte bodem naar voren komt, dan volgt direct een proefsleuvenonderzoek of in uitzonderingsgevallen een archeologische begeleiding.

3.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt min of meer solitair ten opzichte van de kern van Wassenaar. Het wordt omgeven door de Ommedijkse polder en heeft een scherpe begrenzing. Daardoor vormt het een afgeronde enclave, met ruim zicht over het open polderland. Aan de overzijde van de Rijksstraatweg ligt een klein bebouwingscluster en het landgoed “Zuidwijk”.

Het gebied kent een bijzondere functionele mix van wonen, werken en recreëren. Op basis van een opvallend duidelijke ruimtelijk/functionele samenhang, zijn 7 deelgebieden te onderscheiden. Van noord naar zuid, met de klok mee gaat het achtereenvolgens om de camping, het bedrijventerrein, het sportterrein, de intensieve lintbebouwing, de extensieve lintbebouwing, het tennispark en het defensieterrein. In de tabel is

voor de deelgebieden een aantal ruimtelijke kenmerken aangegeven.

gebied	groen/gebouwd	karakter	presentatie
1 camping	groen	besloten	introvert
2 bedrijven terrein	gebouwd	besloten	introvert
3 sportterrein	groen	Open	extravert
4 lint intensief	gebouwd	besloten	extravert
5 lint extensief	groen	Open	extravert
6 tennispark	gebouwd	Open	introvert
7 defensie complex	groen	besloten	introvert

Camping
De camping bestaat uit een gedeelte 'rondom' de voormalige boerderij en een gedeelte dat in de Ommedijkse polder ligt. Het wordt doorsneden door de Maaldrift.
De boerderij bestaat uit een bouwvolume met daarin twee wooneenheden, en parallel daaraan een samengesteld schuurgebouw, waarin diverse voorzieningen van de camping een plaats hebben. Rondom de boerderij bevinden zich de vaste standplaatsen in de beschutting van groen, terwijl het gedeelte in de polder is ingericht voor toeristische- en seizoensplaatsen. Op het campingterrein bevinden zich in totaal vier woningen. Twee daarvan zijn als bedrijfswoning gerealiseerd.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein Maaldrift I en II wordt gekenmerkt door een zeer intensief ruimtegebruik; er is een vrijwel aaneengesloten bebouwing, met daartussen de rijbaan en parkeerplaatsen. De brede groenstrook om het terrein, die is aangelegd om de gebouwen af te schermen, geeft het terrein een introvert karakter; de bedrijven presenteren zich naar de centrale ontsluiting (Marineweg/Rijksstraatweg) en naar de Hangarweg. Daar bevinden zich de entrees en dat is ook de richting waarin bedrijven zich (met bijvoorbeeld reclame en bewegwijzering) presenteren.

De bedrijven kennen een grote diversiteit – van bedrijven die de lokale markt bedienen, internationaal georiënteerde handelsbedrijven. Het terrein is ontwikkeld voor lokale bedrijven, primair voor de huisvesting van bestaande hinderlijke bedrijven uit de bebouwde kom. Het huidige gebruik is daarmee niet helemaal in overeenstemming. Op het bedrijventerrein bevinden zich twee bedrijfswoningen.

Sportterrein
Het sportterrein van de American Baseball Foundation bestaat uit een sportterrein, een clubgebouw en een bijbehorend parkeerterrein.

Woonlint
Het woonlint bestaat uit twee delen: een intensief woonlint (Ammonslaantje) en een extensief woonlint (Ammonslaatje 37 a en hoger en Maaldrift). Het onderscheid ligt in de grootte en de

ligging van de bouwvolumes (zie onder 3.5) maar vooral in de perceelsgrootte. De percelen van het extensieve gedeelte zijn gemiddeld ruim 4 keer zo groot als die van het intensieve gedeelte en zijn daarmee bepalend voor het groene en landelijke karakter van het gebied.

Tennispark
Het Tennispark "De Oude Eik" ligt ingeklemd tussen de extensieve woonbebouwing van het Ammonslaantje/de Maaldrift en het MOB complex, en bestaat uit een zevental tennisbanen, een clubgebouw en een bedrijfswoning. Het complex wordt ontsloten vanaf het Ammonslaantje.

Defensiecomplex
Het defensiecomplex bestaat uit loodsen, gebouwen voor munitieopslag en drie dienstwoningen. De bebouwing is gesitueerd aan enkele lusvormige ontsluitingen en is in royaal opgaand groen opgenomen.

3.5. Bebouwingsstructuur

Het plangebied kent grofweg vier verschillende 'korrelgroottes' in de maatvoering van de gebouwen. De grootste 'korrel' wordt gevormd door de bedrijfshallen; deze zijn voornamelijk tweelaags (circa 8 meter bouwhoogte) en een oppervlakte die kan oplopen doordat de verschillende bedrijven aanéén zijn gebouwd. De bedrijfsgebouwen van defensie bestaan uit éénlaagse gebouwen met een flauwe kap. De derde categorie wordt gevormd door de (historische) boerderijen de vierde door de individuele woning, beide voornamelijk éénlaags met kap.

Langs het Ammonslaantje liggen merendeels twee-onder-een kap woningen uit de jaren '20 en '30, en enkele recenter toegevoegde c.q. vernieuwde panden. De bouwhoogte is voornamelijk één bouwlaag met kap. Tot en met Ammonslaantje 30 ligt de bebouwing op korte afstand van de weg, 32 t/m 36 b is door de toenemende perceelsomvang en grotere ligging t.o.v. de weg de overgang naar de bebouwing aan de Maaldrift. Daar ligt de bebouwing op grotere afstand van de weg, onder andere omdat de oriëntatie is gewijzigd door het verdwijnen van de oorspronkelijke ontsluiting; dat geldt bijvoorbeeld voor de voormalige boerderijen Maaldrift 5 en 9 en Maaldrift 3.

3.6. Groenstructuur

Een aantal groenstructuren is van belang.

Het meest omvangrijk is het MOB complex: dit bestaat uit een samenhangend bosgebied, waarin de bebouwing en verhardingen zijn opgenomen. Vanwege de omvang van het boscomplex presenteert het MOB zich aan de randen voornamelijk als groengebied.

Tussen het MOB complex en het bedrijventerrein ligt de Oude Trambaan als lineaire groenstructuur; deze bestaat uit bermen met opgaand groen, waaronder enkele waardevolle eiken.

De groene omzoming van het bedrijventerrein Maaldrift, draagt bij aan de groene presentatie van Wassenaar aan de Rijksstraatweg. De groenstrook heeft bij aanleg van het bedrijventerrein de functie gekregen om de bebouwing af te schermen en het bedrijventerrein in de omgeving in te passen.

De camping heeft een groene omzoming; deze verstoort de openheid van de polder maar is bedoeld om de camping in de omgeving in te passen en de kampeerders te beschutten.

De bermen en bermbeplanting van het Ammonslaantje en de Maaldrift bestaan uit opgaande (boom)beplanting van voornamelijk elzen, wilgen en eiken. Hoewel deze beplanting op enkele plekken onderbroken wordt, en zowel de samenstelling als de kwaliteit wisselt, is de beplanting van belang omdat deze de overgang van de strandwal naar de lager gelegen weilanden markeert. Ook verzacht deze beplanting de aanblik van de woningen, gezien vanuit de polder.

De meidoornbeplanting tegenover de lintbebouwing van Ammonslaantje 6 t/m 36 is karakteristiek; deze vormt de begrenzing tussen het Ammonslaantje en het weiland aan de zuidzijde.

Door het ontbreken van continuïteit in de beplantingsstructuur is de huidige situatie langs het Ammonslaantje en de Maaldrift nogal 'rafelig'.

3.7. Waterstructuur

De grootste waterstructuur bestaat uit de bermsloten langs het Ammonslaantje en de Maaldrift. Op enkele plaatsen is deze onderbroken, waardoor de continuïteit en daarmee de herkenbaarheid is aangetast.

Het MOB complex heeft een 'eigen' waterstructuur, die samenhangt met de bebouwings- en groenstructuur.

Een bijzonder waterelement is de schelpvormige vijver nabij Maaldrift 7, het restant van een vroegere buitenplaats. Deze is van cultuurhistorische betekenis. Dat geldt ook voor het restant van de waterstructuur die op het campingterrein aanwezig is.

3.8 Verkeer en vervoer

3.8.1. Verkeersstructuur

De ontsluitingsstructuur van het plangebied wordt gevormd door een 'lus', namelijk Ammonslaantje en Maaldrift, die aan de zuidkant aantakt op de Deijlerweg en aan de noordkant op de Rijksstraatweg. Vanaf deze lus leiden toegangen naar het tennispark, de camping en het MOB complex. Bedrijventerrein Maaldrift heeft een eigen verkeerslus, die aansluit op de (parallelweg van) de Rijksstraatweg.

Typerend voor het Ammonslaantje en de Maaldrift zijn het bochtige verloop, de beperkte wegbreedte en de aanwezige bermbeplanting. Verkeer rijdt over een groot deel in twee richtingen. Tegemoet komend verkeer kan elkaar passeren door bij erven even te wachten en uit te wijken. De vormgeving van Maaldrift is hiermee vergelijkbaar. Het smalle deel van Maaldrift nabij de scherpe bocht

(bij woning Maaldrift 6) is alleen voor autoverkeer het gebied uit. Het beperkte profiel volstaat vanwege de beperkte intensiteiten en de verblijfsfunctie; de auto is "te gast". Voor erftoegangswegen als deze, wordt uitgegaan van menging van verkeersfuncties binnen het wegprofiel. Zowel Ammonslaantje als Maaldrift liggen binnen 30 km/uur zone, hebben een asfaltverharding waar enkele klinkerdrempels in het wegdek zijn aangebracht om snelheden te beperken.

Het composteerterrein aan de Hogeboomseweg trekt verkeer aan dat geen herkomst of bestemming in dit plangebied heeft. Binnen het plangebied trekt de commerciële bedrijfsvoering van Boerderij Nell (Maaldrift 6) meer bezoekers dan een boerderij waar geen directe verkoop is. Een andere verkeersaantrekkende functie is het tennispark.

De korte en directe aansluiting van het defensieterrein op de Deijlerweg/Ammonslaantje zorgt voor weinig verkeersoverlast. Ook het extensieve gebruik met daardoor weinig verkeersbewegingen van en naar het terrein draagt hier aan bij.

De camping heeft via de Maaldrift een ontsluiting op de parallelweg Rijksstraatweg en het verkeer van en naar de camping kruist alleen de Oude Trambaan.

3.8.2. Openbaar vervoer

De voorzieningen binnen het plangebied worden met openbaar vervoer ontsloten in de vorm van streekbusvervoer. Als onderdeel van de busroute tussen Den Haag en Leiden (lijn 43) via de busroute parallelweg Rijksstraatweg – Ammonslaantje – Deijlerweg. Deze route biedt via diverse haltes een verbinding met de begin- en eindpunten Leiden Centraal Station en Den Haag Centraal Station. Halteparen voor het plangebied zijn er op de parallelweg Rijksstraatweg nabij de voetgangersbrug over de A44 en op de Deijlerweg nabij het Ammonslaantje. Het gebruik van deze bushalte is door een beperkte bebouwingsdichtheid van het gebied niet groot. De afstand tussen Maaldrift en de bushaltes op de Deijlerweg is daarbij ook groter dan de streefafstand van 450 meter tussen woningen en bushalte.

Het in 2001 ingevoerde "collectief vraagafhankelijk vervoer" onder de naam Regiotaxi verruimt de mogelijkheden om met openbaar vervoer van deur tot deur in de regio Haaglanden te reizen. Daarnaast is er de Stichting De Bij-Bus. Van deze Stichting kunnen lichtgehandicapten en ouderen met vervoersproblemen lid worden. Het betreft een besloten openbaar vervoer systeem. Deze voorziening heeft enkele bussen die rijden voor vervoer binnen Wassenaar en, voor zover de tijd het toelaat, tot 5 km daarbuiten naar zieken- en verpleeghuizen.

3.8.3. Langzaam verkeer

De (brom)fietsers in het plangebied maken gebruik van de woonstraten en rijden tussen het overige verkeer. Voor de fiets is er langs het Ammonslaantje, tussen Deijlerweg en parallelweg Rijksstraatweg, een vrijliggend fietspad. Dit pad kan in beide richtingen bereden worden. Het sluit aan op de Oude Trambaan en is onderdeel van de snelfietsroute Via 44 tussen Den Haag en Leiden. Het pad wordt veel gebruikt door scholieren die uit Leiden

het voortgezet onderwijs volgen en door forenzen. Bij de kruisingen met Maaldrift en het Ammonslaantje is daarom de voorrang en vormgeving zo geregeld dat de bromfietsers op dat pad voorrang hebben op het kruisende verkeer.

Het bedrijventerrein heeft op de Oude Trambaan een ontsluiting voor brommers en fietsers.

Voor voetgangers zijn er nauwelijks eigen voorzieningen zoals trottoirs of voetpaden in het gebied. Alleen langs de parallelweg Rijksstraatweg ligt tussen de zuidelijke ontsluiting en de bushalte een voetpad. Op de andere locaties is de voetganger medegebruiker van de rijbaan of fietspad.

3.8.4. Parkeren

Langs de openbare weg is de fysieke ruimte erg beperkt om te kunnen parkeren. Parkeren gebeurt daarom grotendeels op de erven en dus ook in de voortuinen van diversen woningen van het Ammonslaantje.

Bij de tennisbaan wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerfaciliteit die ruimte biedt aan circa 25 parkeerplaatsen; deze parkeercapaciteit volstaat. Incidenteel, bij toernooien, wordt in de directe omgeving parkeerruimte gevonden.

Op het bedrijventerrein Maaldrift is de parkeerdruk hoog. De beschikbare parkeerfaciliteiten worden gedurende de werkdagen zeer intensief gebruikt. Door de hoge bebouwingsdichtheid is er alleen parkeerruimte tussen de rijbaan en de gebouwen. Daar wordt haaks geparkeerd maar dienen de toegangsdeuren vrij toegankelijk te zijn. Op de Hangarweg is een aantal langsparkeerplaatsen aanwezig. Binnen de bebouwde kom van de gemeente is een vrachtwagenparkeerverbod van kracht. Alleen op het bedrijventerrein Maaldrift is het op de daartoe aangegeven parkeervakken toegestaan om vrachtwagens te parkeren. Aan de noordoostzijde zijn deze parkeervakken vrij toegankelijk, aan de zuidwestzijde is een met hekken afgesloten terrein voor het vrachtwagenparkeren beschikbaar; dit is met een eigen ontsluiting bereikbaar vanaf de parallelweg Rijksstraatweg.

3.9 INVENTARISATIE ACTIVITEITEN BEDRIJVENTERREIN MAALDRIFT

Adres	Aard bedrijf (SBI-code)	Bijzonderheden	Categorie[4]
Marineweg 1	Geen	Momenteel niet in gebruik	
Marineweg 2	Verhuisbedrijf (4942)	b.o. > 1.000 m²	3.2
Marineweg 3	Aannemersbedrijf met werkplaats (4120)	b.o. < 1.000 m²	2
	Groothandel in glas (4673, 4334)	b.o. < 2.000 m²	2
	Groothandel in bloemen, zaden, fruit, etc. (4621/4622/4631)		3.1
	Groothandel in wijnen (4634)	Met proeflokaal voor bedrijven en particulieren	2
Marineweg 5	Aannemersbedrijf in grond-, weg- en waterbouw (4312)	Herstelwerkplaats; b.o. > 2.000 m²	3.2
	Groothandel in cadeau- en decoratieartikelen (46499)	Opslag goederen	2
Marineweg 8	Aannemersbedrijf (4120)	b.o. > 1.000 m²	3.1
	Groothandel in bovenkleding (4642)		2
Marineweg 11	Groothandel in hout en plaatmateriaal (4673)	b.o. < 2.000 m²	2
Marineweg 12	Aannemersbedrijf (4120)	b.o. < 1.000 m²	2
	Groothandel in verf en verfwaren (4673)	Showroom; verkoop aan bedrijven en particulieren	2
Marineweg 15	Verhuurbedrijf in cateringbenodigdheden (7729)	Spoelplaats	2
Marineweg 16	Groothandel in bouwmaterialen (46739)	b.o. > 2.000 m²; levert in hoofdzaak aan bedrijven	3.1
Marineweg 17	CV-installatiebedrijf met werkplaats (4322)	b.o. < 1.000 m²	2
Marineweg 21	Groothandel in ijzer- en metaalwaren (4674)	Levert in hoofdzaak aan bedrijven; b.o. < 2.000 m²	2
Marineweg 23	Machine- en apparatenfabriek (2812)	p.o. < 2.000 m²	3.2
Marineweg 25	Hoveniersbedrijf (8130)		1

[4] Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De werkelijke milieubelasting van een bedrijf kan lager zijn door getroffen hinderbeperkende voorzieningen of maatregelen.

Adres	Aard bedrijf (SBI-code)	Bijzonderheden	Categorie
Hangarweg 1	Schildersbedrijf (4334)		2
Hangarweg 2	Huisstijl-servicebedrijf (reclamebureau) (7311)	Werkplaats voor ontwerp van belettering	1
Hangarweg 3	Autoplaatwerkerij met spuiterij (45204)		3.2
Hangarweg 4	Schildersbedrijf (4334)		2
Hangarweg 6	Schildersbedrijf (4334)	Spuiterij	3.2
Hangarweg 10	Transportbedrijf	Incl. herstelwerkplaats; b.o. < 1.000 m²	3.1
	Groothandel in bouw-materialen (46739)	Zie ook Marineweg 16	3.1
Hangarweg 12	Bouwbedrijf (4120)	b.o. < 2.000 m²	3.1
Hangarweg 14 + 16	Productie van ramen, deuren, kozijnen (16231)	Werkplaats; p.o. < 200 m²	3.1
Rijksstraatweg 44	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen (46712); tankstation(diesel 4730)	Opslag diesel (o.c. < 100.000 m³) en tot vloeistof verdichte gassen. Tankstation uitsluitend voor pashouders. Werkplaats.	4.2
Rijksstraatweg 46	Bedrijfswoning		-
Rijksstraatweg 48	Opslag goederen	Ten behoeve van Rijksstraatweg 52	1
Rijksstraatweg 52	Metaalbewerkende en kunststofbe- en verwer-kende industrie (2562); groothandel in sportartikelen (4649)	O.a. magazijn, draaierij, lasinrichting, stansinrichting	3.2
Rijksstraatweg 60	Metaalbewerkings-bedrijf (2561)	Spuiterij; dompelbad	3.2
Rijksstraatweg 62	Constructiewerkplaats; gesloten gebouw (2511)	p.o. < 200 m²	3.1
Rijksstraatweg 64	Groothandel in relatiegeschenken (4649) en bovenkleding (4642)		2
Rijksstraatweg 64A	Verkoop, verhuur en reparatie van (onder-delen van) aanhang-wagens (45193)	Werkplaats. In hoofdzaak reparatie. Verhuur op beperkte schaal.	2
Rijksstraatweg 66	Loodgietersbedrijf (43221); groothandel in overige doe-het-zelfartikelen (4752)	Showroom	2
Rijksstraatweg 68	Geen bedrijf	Opslag huisraad en carnavalsattributen	-
Rijksstraatweg 70	Autosloperij, groot-handel in autosloop-materiaal (46771)	Met bedrijfswoning; b.o. > 1.000 m²	3.2

b.o. =bedrijfsoppervlak p.o. =productieoppervlak

4. Milieu en omgevingsfactoren

4.1. Algemeen

De haalbaarheid van het bestemmingsplan en de visie in hoofdstuk 5 zijn gebaseerd op een analyse van de omgevingsfactoren. Voor de voor dit plangebied aan de orde zijnde omgevingsfactoren wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht.

4.2. Waterparagraaf

Algemeen
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water 2011 (NBW), Waterbeheer 21e eeuw (WB21) zijn bepalend voor de stedelijke wateropgave.

Binnen bovengenoemd kader heeft de gemeente:
- Een hemelwaterzorgplicht, voor zover van ontdoener redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat hij het zelf in de bodem of op het oppervlaktewater loost;
- Een grondwaterzorgplicht, voor zover dit doelmatig is en niet tot de zorg van het waterschap, de provincie of een particulier behoort en;
- Een afvalwaterzorgplicht: de gemeente zamelt in en voert stedelijk afvalwater af.

In het kader van de watertoets is aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hiertoe heeft in de voorbereidingsfase vooroverleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Het (voor) ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Keur en beleidsregels
Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels, die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:
- Waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (o.a. kanalen rivieren, sloten en beken);
- Andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij voornoemde waterstaatswerken. Om een bepaalde activiteit te mogen uitvoeren kan ontheffing worden gevraagd. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk instrument om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te krijgen en te houden.

In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland

zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/regels/keur

In aansluiting op de Keur en de beleidsregels wenst Rijnland dat het oppervlaktewater in het bestemmingsplan wordt bestemd voor "Water". Dit geldt ook voor waterkeringen en de beschermingszones daarlangs (voor primaire waterkeringen en boezemkaden). Het bestemmingsplanbeleid volgt dit door het water te bestemmen, waterkeringen als zodanig te bestemmen, water in iedere bestemming mogelijk te maken en het dempen van sloten te reguleren door middel van een omgevings-vergunningenstelsel voor aanlegactiviteiten. Binnen het plangebied is langs de Maaldrift een te bestemmen waterkering aanwezig die als zodanig is beschermd.

Waterbeheer

Voor de periode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen (waterkeringen zijn voldoende hoog en stevig), voldoende water en gezond water (het goed inrichten, beheren en onderhouden van het complete watersysteem).

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan

Rijnland toetst haar beheersgebied aan de NBW-normering om de wateropgave te bepalen. Het Nationaal Bestuursakkoord Water stelt dat in stedelijk gebied het laagste maaiveld niet vaker dan eenmaal per honderd jaar mag overstromen. Daarnaast is het beleid van Rijnland dat bij een toename van de verharding in beginsel compensatie plaatsvindt. De Keur van het Hoogheemraadschap is toetsingskader. In de Keur is vastgelegd dat, indien als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling meer dan 500 m^2 onverhard oppervlak wordt verhard, compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding.

Het plangebied ligt in het boezemland van Rijnland. Het peil van Rijnlands boezem is 0,60 m –NAP. Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater. Het beleid van Rijnland is er daarom op gericht om de knelpunten in de afvoer op te lossen en nieuwe knelpunten te voorkomen. Nieuwe duikers mogen niet langer zijn dan 15 meter en het is gewenst dat bestaande lange duikers weer open gegraven worden.

Het beleid van Rijnland is tevens gericht op het verkrijgen van een goede waterkwaliteit en ecologie. Nieuwe watergangen moeten daarom 100% natuurvriendelijk worden ingericht en goed kunnen doorstromen. Watergangen en oevers dienen zodanig te worden ingericht dat onderhoud vanaf de kant of vanaf het water goed mogelijk is.

Grondwater
In 2002 is een onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterproblematiek in Wassenaar. Voor het plangebied is er geen grondwateroverlast aanwezig.

Neerslag
Het watersysteem dient een bui die eens per 100 jaar voorkomt, plus 6% in verband met klimaatverandering, te kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld (NBW-normering). In het verleden hebben zich in het plangebied geen problemen voorgedaan. De verwachting is dat het watersysteem voldoet aan de NBW-normering.

Als gevolg van een intensievere ontwatering door aanleg van extra sloten en drainage kan een belasting van het oppervlaktewater in de toekomst toenemen. Rijnland hanteert daarom de trits "vasthouden – bergen – afvoeren". Het water dient dus in eerste instantie zoveel mogelijk in het gebied te worden vastgehouden.

Riolering
Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater geloosd wordt.

Bij een toename van verhard oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken) is het beleid van Rijnland zoals vastgelegd in de Keur het toetsingskader. Eerder in deze waterparagraaf is al beschreven vanaf welke norm compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding. Mogelijkheid is ook om in die situaties te kiezen voor afkoppelen van neerslagwater waarbij het neerslagwater infiltreert in de bodem of wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. In de planperiode wordt voor dit plangebied geen substantiële toename van de verharding verwacht.

Afkoppeling
Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken wordt door de Werkgroep Riolering West-Nederland aangegeven systematiek gevolgd. Dit houdt in dat zo veel mogelijk verhard (dak)oppervlak afgekoppeld dient te worden van het rioleringssysteem. Binnen het plangebied is bij het bedrijventerrein Maaldrift sinds 2005/2006 bestaand dakoppervlak deels afgekoppeld. Afgewaterd wordt op bestaande slotenstelsel langs de voormalige trambaan en het Ammonslaantje.

Er zijn geen concrete plannen voor het in de toekomst direct afkoppelen van het regenwater zodat dit direct op het oppervlaktewater loost. Daar waar materialen in contact kunnen komen met regenwater, mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen als koper, zink en lood. Ook hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de waterkwaliteit.

Open water
Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op de poldersloten. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden te streven naar het vergroten van het oppervlak open water door water binnen diverse bestemmingen mogelijk te maken.

4.3. Flora en fauna

Er is een quick scan op ecologie uitgevoerd. In de bijlagen zijn de resultaten hiervan opgenomen.

Het plangebied is hoofdzakelijk een al verkaveld en bebouwd gebied waar geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het bestaat uit een bedrijventerrein, het defensieterrein, openbaar groen, recreatie, sport, water en wonen. Door het direct bestemmen van de huidige functies en bestaande bouwrechten in het plan waarbij met de dubbelbestemming de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de hoofdgroenstructuur op het MOB terrein wordt geregeld, worden geen negatieve effecten verwacht na vaststelling van dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn diverse deelgebiedjes te onderscheiden maar hoofdbestanddeel is het huidige MOB complex. Het huidige defensieterrein herbergt een forse complexbeplanting met beuken en ander opgaand loofhout langs het complex en langs de watergangen/greppels. Deze vormen de groene afsluiting van het defensieterrein tegen het open weidegebied terrein eromheen.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Binnen een straal van drie kilometer rond het plangebied zijn Natura 2000 gebieden aanwezig. Het Natura 2000 gebied dat zich nabij het plangebied bevindt betreft het Habitatrichtlijngebied Meijendel en Berkheide, een kalkrijk duingebied tussen Den Haag en Katwijk, met een realtief breed middenduin in de reeks zeereep, buitenduin en middenduin en strandwal. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied delen van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig. Ook is hier een ecologische verbinding aanwezig. De delen van de EHS bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied om geen schade te ondervinden. De functionaliteit van de ecologische verbinding kan wel worden beperkt, wanneer door verandering van functie van het plangebied verkeersstromen op de Rijksstraatweg en de A44 toenemen.

Om overtredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen, is het belangrijk te weten welke beschermde soorten daadwerkelijk gebruik maken van het plangebied. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Quick Scan Ecologie uitgevoerd in februari 2012 (Bijlage 5). Binnen het projectgebied kunnen diverse beschermde soorten worden aangetroffen. Wanneer duidelijk is of er ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden is het raadzaam nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten teneinde overtreding van de Flora- en Faunawet te kunnen ondervangen. Het gaat dan om aanvullend onderzoek naar vleermuizen, broedvogels, vaatplanten, vissen en de rugstreeppad.

Voor het behoud van deze soorten is het belangrijk de duurzame oude bomen te behouden. Door een gericht en terughoudend kapvergunningenbeleid met herplantverplichtingen en een duidelijke

bescherming voor de oude bomen worden de condities voor de fauna zo goed als mogelijk gewaarborgd. Ook het water is nauwkeurig vastgelegd en wordt verder in veel bestemmingen mogelijk gemaakt, waardoor ook de aquatische condities zijn geborgd.

4.4. Luchtkwaliteit

Het gemotoriseerd wegverkeer in en nabij het plangebied levert een bijdrage aan de luchtverontreiniging in het plangebied. Jaarlijks wordt de luchtkwaliteit langs de meest verkeersintensieve wegen van Wassenaar gemonitord. De juist buiten het plangebied gelegen Rijksstraatweg (A44) maakt deel uit van de monitor. Uit de laatste monitor (over 2011) blijkt dat de luchtkwaliteit op 10 m van de wegrand van deze weg voldeed aan de geldende grenswaarden. Andere luchtverontreinigende bronnen dan gemotoriseerd wegverkeer komen in of nabij het plangebied niet voor. De luchtkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de met het plan beoogde bestemmingen.
Het plan beoogt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te accommoderen die relevant zijn voor de luchtkwaliteit.

4.5. Bodem

Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlaktes. Onder invloed van zee en wind werden 6000 jaar geleden de eerste de strandwallen afgezet waarbij tussen deze wallen de strandvlaktes ontstonden. Doordat dit proces zich enkele malen herhaalde is binnen Wassenaar een afwisselend landschap van strandwallen en strandvlaktes ontstaan welke nabij de kust zijn bedekt met een dikke laag zand (de jonge duinen). In het noordelijk deel van Wassenaar zijn de strandwallen onderbroken onder invloed van het voormalige deltagebied van de oude Rijn. In deze delta waar het water stagneerde zijn klei, zand/klei en veen afgezet.

Het plangebied ligt grotendeels op de uitloper van de strandwal waarop de Rijksstraatweg is gelegen. De bodemopbouw bestaat uit matig fijn zand. De Maaldrift vormt de grens met het omliggende zeekleigebied dat zich kenmerkt door zijn openheid en graslandkarakter.

De bodemkwaliteitskaart *(Bodemkwaliteitskaart Gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar Projectnr P10-20, d.d.2008/ 2012)* geeft inzicht in de algemene chemische bodemkwaliteit van het plangebied. Met de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008 wordt de chemische bodemkwaliteit uitgedrukt in kwaliteitsklassen. Grond waarvan de kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde/natuur mag overal toegepast worden. Daarnaast wordt nog onderscheid gemaakt in de klassen wonen en industrie. De algemene bodemkwaliteit van het plangebied valt in de categorie wonen. Dit betekent dat in de bodem in lichte mate verontreinigd kan zijn met stoffen zoals (zware) metalen en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen).

Bodembedreigende activiteiten in het verleden kunnen plaatselijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op www.bodemloket.nl

staat een overzicht van locaties waar voor zover bekend dergelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ten behoeve van de landelijke saneringsdoelstellingen is modelmatig nagegaan is of deze activiteiten mogelijk een zodanige bodemverontreiniging veroorzaakt kunnen hebben dat sprake is van een onaanvaardbaar risico voor de mens. Binnen het plangebied is dit niet het geval.

In het verleden aangetroffen lokale verontreinigingen zijn nagenoeg allemaal gesaneerd. Op het industrieterrein Maaldrift ter plaatse van het voormalige defensiecomplex is het grondwater verontreinigd met gechloreerde koolwaterstoffen. In dat kader is een zorgplan *(Zorgplan voormalig Mob complex toekomstig bedrijventerrein Maaldrift II d.d 31 augustus 2000)* opgesteld en gelden er plaatselijk gebruiksbeperkingen met betrekking tot handelingen in de grond.

4.6. Geluid

Wegverkeer
In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluidzones aanwezig zijn. Binnen het plangebied betreft dit een deel van het Ammonslaantje en de Deijlerweg. De A 44 en de parallelweg vallen juist buiten het plangebied. De geluidzones van deze wegen vallen echter wel binnen het plangebied. De breedte van de zone van de A44 bedraagt 400 meter en overlapt daarmee de zones van de andere genoemde wegen. Aan de westkant buiten het plangebied ligt de Hogeboomseweg. Ook de zone van deze weg (250 m) ligt deels in het plangebied. Binnen deze zones dienen de effecten van verkeerslawaai op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te worden beoordeeld. Het plan beoogt binnen de geluidzones echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Industrielawaai
In het plangebied komen geen bedrijfsterreinen voor met een geluidszone.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Inleiding
Milieuzonering is een hulpmiddel voor een goede ruimtelijke ordening van functies. Milieuzonering beoogt een ruimtelijke scheiding van milieubelastende functies (bv. bedrijven) en milieugevoelige functies (bv. woningen).

De VNG heeft de handreiking Bedrijven en milieuzonering gepubliceerd, die als basis kan worden gebruikt voor het sturen van nieuwe ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. De publicatie gebruikt een ruim begrip van bedrijf: hieronder worden niet alleen activiteiten uit de hoofdgroep van bestemmingen bedrijf begrepen, maar ook bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgroepen als horeca, kantoor, dienstverlening en detailhandel. De publicatie bevat een lijst met milieubelastende activiteiten en bijbehorende richtafstanden voor de ruimtelijk relevante aspecten geluid, geur,

gevaar en stof ten opzichte van een rustige woonwijk. De grootste van deze afstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Er worden tien milieucategorieën (1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6) onderscheiden, met richtafstanden oplopend van 10 m tot 1500 m. Milieuzonering van bedrijven dient twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij milieugevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven voor een duurzame uitoefening van hun activiteiten.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden. De milieubelastende activiteiten zijn gerangschikt naar de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Aanwezige milieubelastende en milieugevoelige functies
Verspreid in het plangebied bevinden zich milieubelastende en milieugevoelige functies. De milieubelastende functies zijn: de bedrijven op het bedrijventerrein Maaldrift, twee sportterreinen, het Defensieterrein en het kampeerterrein. Daarnaast ondervindt het plangebied op twee plaatsen invloed van buiten het plangebied gevestigde agrarische bedrijven. Beide bedrijven hebben uitbreidingsmogelijkheden en een daarmee samenhangende geurcontour die zich deels binnen het plangebied bevindt. Andere milieubelastende functies buiten het plangebied die impact (kunnen) hebben op milieugevoelige functies in het plangebied zijn een sportterrein (van The American School of The Hague) en een drukke verkeersader (A44).

De milieugevoelige functies in het plangebied bestaan hoofdzakelijk uit burgerwoningen die zich bevinden aan de Deijlerweg, het Ammonslaantje en de Maaldrift. Ook de bedrijfswoningen op het bedrijven-, Defensie- en kampeerterrein zijn in principe aan te merken als milieugevoelig. Deze woningen worden echter niet beschermd tegen milieuhinder afkomstig van het eigen bedrijf. Voor zover het clubgebouw van ABF tevens wordt gebruikt als kinderopvanglocatie is dit aan te merken als een milieugevoelig object. Dat geldt ook voor de verblijfseenheden op het kampeerterrein en de daarnaast gelegen recreatiewoning.

Milieubelastende functies in het plangebied kunnen ook daarbuiten hinder veroorzaken. Buiten het plangebied, aan de overzijde van de A44, bevinden zich diverse woningen op ca. 70 m van het bedrijventerrein Maaldrift en het sportterrein van The American Baseball Foundation. De ligging aan een drukke verkeersader rechtvaardigt de typering van deze strook als gemengd gebied. Verder komen in de directe, overwegend agrarische omgeving van het plangebied geen milieugevoelige functies voor die hinder kunnen ondervinden van milieubelastende functies in het plangebied.

Op de gevoeligheid van functies en de eventuele zonering als gevolg van wegverkeerslawaai, bodem- en luchtkwaliteit is hiervoor (in § 4.4, 4.5 en 4.6) ingegaan. De veiligheidszonering van risicobronnen komt in de volgende paragraaf aan bod.

Met dit plan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande situatie vormt het vertrekpunt voor het actualiseren van het bestemmingsplan. Deze situatie kan niet worden beoordeeld aan de hand van de richtafstanden van de VNG-zoneringsmethodiek.

Bedrijventerrein
In het geldende plan is een uitbreiding van het bedrijventerrein Maaldrift mogelijk gemaakt die in het begin van deze eeuw gerealiseerd is. Aan de vestiging van nieuwe bedrijvigheid verbond de provincie destijds o.m. de volgende voorwaarden:
- het moet gaan om lokale bedrijven met een laag mobiliteitsprofiel van werknemers en bezoekers;
- het moet primair gaan om bestaande hinderlijke bedrijven uit de bebouwde kom.

In de regels is bepaald dat bedrijven primair gericht moeten zijn op de plaatselijke behoefte. Bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3 worden rechtstreeks toegestaan, terwijl bedrijven uit de categorie 4 die naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden geacht te behoren tot categorie 3 of lager met een vrijstelling kunnen worden toegelaten. Langs de weg van een vrijstelling is ook de vestiging mogelijk van detailhandel in goederen waarvan de verkoop in woonwijken en winkelconcentraties ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen. De vestiging van autosloperijen en bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken is uitgesloten. In feite werd hiermee een bestaande autosloperij wegbestemd. Verder staat de geldende regeling via vrijstelling de realisatie van één bedrijfswoning (met bijgebouwen) per bedrijf toe.

De in het geldende plan gehanteerde Staat van Inrichtingen (SvI) is gebaseerd op een andere indeling dan de actuele VNG-methodiek. De SvI is een alfabetisch gerangschikte opsomming van vormen van bedrijvigheid die zijn ingedeeld in de zeven categorieën 1, 2, 2-3, 3, 3-4, 4, 5. Een categorie drukt hier geen richtafstand tot woningen uit, maar een omgevingstype waarin de bedrijvigheid toelaatbaar is. Voor de omschrijving van bedrijvigheid in de SvI is geen consistente indeling (zoals een SBI-codering) toegepast: de opsomming bevat een mengeling van (subcategorieën van) bedrijfstakken en procesomschrijvingen. Dit bemoeilijkt een effectieve toepassing van de planregels.

Het merendeel van de bedrijven op bedrijventerrein Maaldrift voldoet aan het toelatingsbeleid van het geldende plan. De uitbreiding van het bedrijventerrein gaf bedrijven die elders in Wassenaar tegen de (milieu)grenzen van hun ontwikkelingsmogelijkheden aanliepen, nieuwe perspectieven. De vestiging van bedrijven op het nieuwe bedrijventerrein is deels echter ook gepaard gegaan met de realisatie van bedrijfsruimte die te huur wordt aangeboden. Verspreid op het bedrijventerrein hebben zich, met toestemming van de gemeente, bedrijven gevestigd waarvan de bedrijfsruimte (vrijwel) geheel is ingericht als kantoor. De bedrijvigheid is hierbij niet altijd primair gericht op de plaatselijke behoefte en heeft niet altijd een zodanig milieuhinderlijk karakter dat vestiging elders in Wassenaar niet mogelijk zou zijn geweest.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met vrijstelling bedrijfswoningen te realiseren. Op het oudere deel van het bedrijventerrein bevinden zich twee bedrijfswoningen die ten tijde van het van kracht worden van het geldende plan reeds aanwezig waren.

4.8 Externe veiligheid

Inleiding
Externe veiligheid betreft het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een activiteit met een gevaarlijke stof. Gevaarlijke stoffen zijn giftig, brandbaar en/of explosiegevoelig. Voorbeelden van gevaarlijke stoffen zijn: LPG, vuurwerk, munitie, aardgas en ammoniak. Activiteiten zijn: productie, transport, opslag en gebruik. Het Nederlandse beleid wordt gekenmerkt door een gekwantificeerde risicobenadering. Dit wil zeggen dat sprake is van een zekere mate van risicoacceptatie bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit beleid is ingegeven door historisch gegroeide situaties en de maatschappelijke (economische) baten. De gekwantificeerde benadering houdt in dat risico's worden gerelateerd aan twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan de hand van deze risicomaten wordt de invloed van (ruimtelijke) ontwikkelingen op de externe veiligheid getoetst. De (potentiële) aanwezigheid van personen in de omgeving van een risicobron speelt daarin een centrale rol. Voor vuurwerk en munitie maakt het Nederlandse beleid een uitzondering. Hiervoor geldt een effectgericht beleid: bij deze stoffen wordt de burger gevrijwaard van het risico te overlijden als gevolg van een ongeval doordat de risicobron zich op voldoende afstand bevindt van locaties waar personen verblijven. De bijlage: "Uitgebreide EV-paragraaf bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift" bevat een gedetailleerde toelichting over de risicomaten, de regelgeving over externe veiligheid en de beoordeling van de risico's voor dit plan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten van de beoordeling.

Risicobronnen
Dit plan heeft een conserverend karakter. Ten opzichte van het geldende plan is geen betekenende toename van de personendichtheid in het plangebied te verwachten. Op het bedrijventerrein Maaldrift worden risicovolle activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan. Dergelijke activiteiten beperken de exploitatiemogelijkheden van de directe omgeving. Bedrijven waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is zijn eveneens uitgesloten, tenzij de aan te houden veiligheidsafstand binnen het bouwperceel van het vuurwerkbedrijf blijft.

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:
1. Een drietal hogedruk aardgasleidingen;
2. Een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (A44);
3. Een opslag van munitie (Defensieterrein).

De beoordeling van de externe veiligheid van deze risicobronnen levert de volgende conclusies op.

Hogedruk aardgasleidingen
De berekeningen van het PR hebben voor de hoge druk aardgasleidingen geen 10^{-6}-contouren (grenswaarde PR) opgeleverd. Het PR voor deze leidingen vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen.
Het GR van de leidingen heeft in alle drie gevallen een waarde die kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Daarmee vormt het GR evenmin een belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen.
Voor de beheersbaarheid van de externe veiligheid van de hoge druk aardgasleidingen is in de regels een dubbelbestemming opgenomen. Op de verbeelding hebben de leidingen aan weerszijden een belemmeringenstrook waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Route vervoer gevaarlijke stoffen (A44)
De berekeningen van het PR hebben voor de transportroute geen 10^{-6}-contour (grenswaarde PR) opgeleverd. Het PR voor de A44 vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen.
Het GR van de transportroute heeft een waarde die kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Daarmee vormt het GR evenmin een belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen.

Munitieopslag
De veiligheidszone van de munitieopslag blijft in zijn geheel binnen het Defensieterrein. Daarbuiten zijn er geen overlijdensrisico's als gevolg van een ongeval met de opgeslagen munitie. De opslag brengt daarom geen beperkingen met zich mee voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen.

Zienswijzen Gasunie en Veiligheidsregio Haaglanden
Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Gasunie, leidingbeheerder van de hogedruk aardgasleidingen, verzocht om differentiatie aan te brengen in de belemmeringenstroken van de drie leidingen. De breedte van de belemmeringenstrook van de 40 barleidingen dient overeenkomstig de regelgeving te worden teruggebracht tot 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de twee betrokken leidingen dan wel het afsluiterschema in de leiding W-535-01. De belemmeringenstrook van de derde leiding (66,2 bar) is 5 m aan weerszijden van de hartlijn. Voorts is verzocht de hartlijn van de gasleidingen volledig en tot de plangrens weer te geven op de verbeelding. Tot slot zijn suggesties gedaan voor de regels en de verbeelding waarmee de dubbelbestemming van de leidingen wordt vormgegeven. Wij hebben al deze aanbevelingen opgevolgd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is eveneens voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden. In zijn reactie van 1 juni 2012 adviseert de plv. regionaal brandweercommandant de volgende kans- en effectreducerende maatregelen te treffen:

1. Binnen de in het bestemmingsplan aanwezige belemmeringenstroken (van hogedrukaardgasleidingen) geen bebouwing toestaan;
2. Binnen de belemmeringenstroken geen tenten, caravans, etc. toestaan;
3. Bij ver- en nieuwbouw van verblijfsobjecten in het plangebied een technische voorziening te plaatsen waarmee de ventilatie kan worden uitgeschakeld;
4. In calamiteitenplannen van bedrijven, maatschappelijke en recreatieve bestemmingen worden scenario's van een ongeval met een risicobron gevaarlijke stoffen verwerkt, waarin ook de handelingsperspectieven worden meegenomen;
5. Bij evt. verbouw of (vervangende) nieuwbouw van verblijfsobjecten binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen vluchtwegen te realiseren aan de van de risicobronnen afgekeerde zijde;
6. Het (periodiek) informeren van bewoners en andere gebruikers van het plangebied over de externe veiligheidsrisico's, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren op incidenten (risicocommunicatie).

Naar aanleiding van dit advies benadrukken wij nog eens dat het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoogt en dat de externe veiligheidsrisico's in het plangebied klein zijn. Van de hierboven vermelde adviezen van de plv. regionaal brandweercommandant zijn in principe alleen de onder 1 en 2 genoemde zaken in een bestemmingsplan te beïnvloeden. Voor de beantwoording van de overige punten verwijzen wij naar de bijlage "Verslag inspraak en vooroverleg".

Voor de tracés van hogedruk aardgasleidingen is in dit plan een dubbelbestemming opgenomen, waarbij een belemmeringenstrook van 4 dan wel 5 m aan weerszijden van de leidingen is toegekend. Binnen deze belemmeringenstrook geldt een bouwverbod. Hiermee komen wij tegemoet aan het onder 1 vermelde advies. Daarnaast geldt een verbod voor het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het onder 2 vermelde advies zou een beperking van het thans toegestane (en gerealiseerde) gebruik vergen. Wij achten dit een onevenredige aantasting van de bestaande rechten van de exploitant van het kampeerterrein. Gelet op de liggingsdiepte is de kans klein te achten dat het plaatsen van tenten, caravans en auto's schade toebrengt aan de aardgasleidingen. De leidingbeheerder heeft ook verklaard geen bezwaar te hebben tegen een dergelijk gebruik. Wij zullen de exploitant verzoeken erop toe te zien dat recreanten bij het gebruik van de belemmeringenstroken rekening houden met de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding.

Verantwoording groepsrisico

Risico's voor het plangebied
De risico's voor het plangebied met betrekking tot externe veiligheid zijn de hogedruk aardgasleidingen en de transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen (N44). Uit de berekeningen van de voorgeschreven rekenprogramma's voor buisleidingen (CAROLA) en transportroute (RBM II) voor het bepalen van het groepsrisico blijkt dat het bestaande groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft en zelfs kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Hierdoor is er nagenoeg geen verhoogd risico aanwezig voor de aanwezigen binnen het plangebied ten opzichte van een gebied zonder invloed van risicobronnen.

Maatregelen en voorzieningen
Gelet op de aanwezige risicobronnen en de hoogte van de groepsrisico's is het niet noodzakelijk om maatregelen en voorzieningen te treffen welke nodig worden geacht om de risico's tot een minimum te beperken. Het aanwezige bedrijventerrein en kampeerterrein verdienen wel nadere aandacht aangezien de concentratie van personen hier het grootst is.
Indien zich een incident voordoet dat effecten op de omgeving heeft of nog kan hebben, vindt afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten communicatie plaats naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners. Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie - voor zover nodig - op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden, en dus ook binnen de gemeente, zogenaamde opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een meer gecoördineerde aanpak. Op regionaal niveau is er een operationeel basisplan. Het rampenplan, het operationeel basisplan en de procesbeschrijvingen voorzien ondermeer in:

- Het waarschuwen van bewoners en de naastgelegen bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies);
- Voorlichting (het vergaren, het verwerken en verstrekken van zinvolle informatie, met als doel het informeren van de betrokkenen en het beperken van de gevolgen van het incident door de betrokkenen te adviseren of te bewegen noodzakelijke maatregelen te treffen).

Communicatie
Bij een calamiteit zal eventueel gebruikt worden gemaakt van de alarmsirenes in het plangebied om de bewoners te waarschuwen. De inzet van de alarmsirenes is afhankelijk van de omvang van een calamiteit en de gevaren voor de omgeving. Het dekkingsgebied is voldoende en geeft een goede borging voor een adequate alarmering.
In 2008 is het Regionaal Beleidskader Risicocommunicatie vastgesteld. Hieraan is een uitvoeringsplan gekoppeld dat aangeeft hoe de gemeente communiceert met de burgers en bedrijven

binnen de gemeente Wassenaar over de aanwezige risico's en eventuele gevolgen.

Afwegingen
De groepsrisico’s van risicobronnen liggen in de bestaande situatie ruim onder de gestelde oriëntatiewaarde, op een zodanig niveau dat de risico's voor de omgeving zijn beperkt tot een aanvaardbaar minimum. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van de groepsrisico’s. Met deze onderbouwing wordt een adequate invulling gegeven aan deze verantwoording.

5. Visie

5.1. Visie op de bestaande situatie en gewenste ontwikkeling

Algemeen

Het plangebied ligt als een enclave in het agrarische landschap. Het wordt aan meeste zijden strak begrensd, en het heeft een bijzondere mix van functies, namelijk wonen, werken en recreëren. Binnen het gebied kunnen zeven, herkenbare deelgebieden worden onderscheiden; deze zijn beschreven in de inventarisatie in # 3.4. Elk deelgebied heeft een eigen kwaliteit en karakter; de inzet is om deze herkenbaarheid in stand te houden en dit te vertalen in dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur biedt geen ruimte voor verdere verdichting, althans niet zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige kwaliteit. In het bebouwingslint langs het Ammonslaantje en de Maaldrift gaat een verdere verdichting ten koste van het groene en extensieve karakter. De bijgebouwen worden op ruime afstand achter de voorgevels van de hoofdgebouwen geplaatst

Voor het bedrijventerrein Maaldrift geldt in het bijzonder dat de huidige intensiteit van de bebouwing geen ruimte biedt voor verdere verdichting. De bestaande onbebouwde ruimten tussen de bedrijfsgebouwen mogen alleen bebouwd worden als in een goede parkeeroplossing kan worden voorzien.

De openheid aan de noordwest en noordzijde van het plangebied is een belangrijke kwaliteit. De aanwezigheid van de camping in dit gebied is een verstoring van die openheid, en daarom is het gewenst dat deze uit de polder verdwijnt.

Functionele structuur

In de functionele opbouw van het gebied wordt op korte termijn geen ingrijpende verandering voorzien. Op het eventueel – al dan niet gedeeltelijk – vrijkomen van het MOB-complex wordt in 5.2 ingegaan.

Cultuurhistorie

Een groot deel van het plangebied is van cultuurhistorische waarde; het wegen- en waterpatroon, enkele (voormalige) boerderijen, het MOB complex en enkele karakteristieke gebouwen en objecten. Om het karakter van het gebied herkenbaar te houden, is het van belang om zowel de structuren als de objecten op de één of andere manier te beschermen.

Voor de waterstructuren kan dit door het opnemen van een bouwverbod nabij het water. Voor gebouwde objecten kan dit door een sloopverbod en de groenstructuren kunnen met een groenbestemming specifiek worden bestemd. De cultuurhistorische

waarden van het MOB complex zijn uitgebreid beschreven en richtinggevend bij een eventuele herontwikkeling.

Archeologie
Omdat het hele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, zal bij elke relevante ruimtelijke ingreep onderzocht moeten worden of er sprake is van archeologische waarden.

Groen
De verschillende groenstructuren vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. In de openbare ruimte gaat het om het wegbeeld van het Ammonslaantje en de Maaldrift; hier zijn het de karakteristieke meidoornhaag respectievelijk de bermbeplanting die de overgang naar de aangrenzende weilanden markeren. Daarnaast is de royale groene omzoming van het bedrijventerrein van belang vanwege de inpassing van de gebouwen in de omgeving, en markeert de Oude Trambaan de ligging van deze oude verbinding. Op particulier terrein is het boskarakter van het MOB-complex van belang vanwege haar grote omvang. Ook de tuinen van de royale woonpercelen dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving.

Vanwege de samenhang tussen beplanting en landschappelijke structuur, de bijdrage van het groen aan de omgevingskwaliteit en de cultuurhistorische waarde, dienen deze groenstructuren behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.

Versterking is gewenst voor de weg- en bermbeplanting van het Ammmonslaantje en de Maaldrift

Water
Het patroon van de waterlopen heeft haar oorsprong in de ontginningsgeschiedenis van het gebied, en maakt deel uit van de ruimtelijke structuur. Het handhaven en beleefbaar houden daarvan, draagt bij aan de identiteit en de verankering van het gebied in haar historische context. Voorkomen moet worden dat binnen een afstand van 5 meter uit het water bebouwing wordt opgericht, omdat daarmee de beleefbaarheid afneemt.

Wonen
Het karakter van het woonlint is vooral landelijk. Dit komt door de aanwezigheid van voormalige boerderijen en boerderettes, een informele inrichting van de openbare ruimte en het individuele karakter de woningen. De woningen zijn op een enkele uitzondering na voorzien van een kap.

Het intensieve en extensieve gedeelte van het woonlint onderscheiden zich van elkaar door kavelgrootte en de positie van de woningen. Beide worden om hun herkenbare karakteristiek gewaardeerd, en voorkomen moet worden dat het lint verder verdicht of zelfs aan elkaar groeit.
Woningvergroting is aanvaardbaar aan de achterzijde van de bestaande woningen en zolang de aan- en uitbouwen ondergeschikt

zijn aan de woning, Aan- en bijgebouwen krijgen een plek op ruime afstand van de voorgevel. Hierdoor blijft het individuele karakter in stand.

Voor het straatbeeld is het van belang dat terughoudend wordt omgegaan met het verharden van voortuinen en het plaatsen van gebouwde erfscheidingen. Zwembaden zijn – voorzover de perceelsgrootte dat toelaat – aanvaardbaar zolang deze op ruime afstand van de perceelsgrenzen worden gesitueerd. Voor de aanleg van een tennisbaan zijn de woonpercelen te klein. Alleen de grotere woonpercelen (> 3.500 m²) komen in aanmerking voor het houden van paarden in een bijgebouw.

Recreatie
De camping heeft een intensief grondgebruik; een verdere verdichting of toename van de gebruiksdruk moet worden voorkomen omdat dit afbreuk doet aan de bestaande (landschappelijke) kwaliteiten. Het onderscheid tussen een gedeelte van de camping met voornamelijk vaste standplaatsen en een gedeelte met toerplaatsen sluit aan op het onderscheid in ligging; het bosrijke gedeelte versus het gedeelte dat in de polder ligt.

Ook voor het tenniscomplex geldt dat de gronden intensief worden benut en de bereikbaarheid en parkeersituatie haar grenzen stelt. Een verbreding van het aanbod (bijvoorbeeld met kinderopvang of sportgerelateerde diensten) is denkbaar. Voor het ABF wordt uitgegaan van voortzetting van de bestaande situatie.

Bedrijven

Het bedrijventerrein Maaldrift heeft tot doel om bedrijven te (her)huisvesten die door hun milieuhinderlijke uitstraling elders in Wassenaar niet (langer) gewenst zijn, die een laag mobiliteitsprofiel hebben en primair op de Wassenaarse behoefte zijn gericht. De huidige samenstelling van het bedrijventerrein voldoet niet geheel meer aan dit profiel: er heeft zich met toestemming van de gemeente ook bedrijvigheid gevestigd die nauwelijks impact heeft op het milieu en/of niet primair op de Wassenaarse behoefte is gericht.

Maaldrift is het enige bedrijventerrein in Wassenaar dat, in termen van milieuhinder, middelzware bedrijvigheid kan accommoderen op voldoende afstand van woningen en andere milieugevoelige functies. Het terrein is bij uitstek geschikt voor bedrijven die afhankelijk zijn van een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur. Gelet op de ervaringen van de afgelopen planperiode bestaat behoefte aan een aanscherping van de bestemmingsregeling, zodat deze meer in overeenstemming is met de visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Aan de vestiging van lichte bedrijvigheid wordt niet (meer) meegewerkt. Ook agrarische bedrijven, horeca, maatschappelijke en recreatieve bedrijven, kantoren, sportaccommodaties en

bedrijven voor cultuur en ontspanning[5] worden niet toegelaten. Elders in Wassenaar bevinden zich geschiktere locaties voor de vestiging van dergelijke bedrijven. Op het bedrijventerrein Maaldrift zou de vestiging van deze bedrijvigheid tot verdringing leiden van de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden van middelzware bedrijvigheid die elders in Wassenaar geen passende locatie (meer) kan vinden. Detailhandel wordt om dezelfde reden en in lijn met de provinciale Verordening Ruimte (zie § 2.2.2) geweerd. Alleen bepaalde vormen van perifere detailhandel worden nog beperkt toegestaan. Bedrijven die met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken en bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken worden geweerd, omdat deze bedrijven zoneringen vergen die beperkingen voor andere bedrijven met zich kunnen meebrengen. Verder worden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan. Voor deze woningen kan een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard dan voor burgerwoningen, maar dient nog altijd een minimaal beschermingsniveau te worden gerealiseerd. Op een terrein waar middelzware bedrijvigheid wordt toegestaan kan dat ertoe leiden dat naburige bedrijven daarvoor extra hinderbeperkende maatregelen moeten treffen. Bedrijfswoningen hebben dus in potentie een nadelige invloed op de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven op het bedrijventerrein. Volgens de Verordening Ruimte is er voor bedrijfswoningen geen noodzaak meer, vanwege de moderne communicatie- en beveiligingsmiddelen.

Op Maaldrift is nog een klein deel van de grond onbebouwd. Het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing is nog mogelijk wanneer voorzien kan worden in voldoende parkeerruimte.

Verkeer en parkeren

Door de decentrale ligging, mening van functies en perceelgroottes zal het autogebruik hier wat hoger liggen dan in een wijk met rijtjeshuizen in het centrum. Veel panden in dit plangebied staan op een perceel waar parkeren op eigen terrein goed mogelijk is. In combinatie met de beperkte fysieke ruimte zijn er daarom weinig problemen met parkeerdruk in de openbare ruimte.

Op bedrijventerrein Maaldrift voldoen de wegbreedtes en de verhardingsoort. Met de diverse activiteiten en relatief korte weglengtes zijn er geen problemen met de verkeersveiligheid. Een aandachtspunt is het beperkte zicht op het verkeer dat op de parallelweg Rijksstraatweg rijdt. De bomen zorgen voor een belemmering van het uitzicht. Bij kap en herplanten dient daar rekening mee gehouden te worden. Door de bomen wat verder van elkaar of op grotere afstand van de weg te plaatsen, wordt hier aan tegemoet gekomen.

[5] Dit zijn hoofdgroepen van bestemmingen (uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) waarbinnen ook vormen van bedrijvigheid voorkomen. Bepaalde niet-lichte vormen van dienstverlening, zoals een chemische wasserij, zijn wel toelaatbaar.

5.2 Visie op ontwikkelingen

Een functiewijziging die zich mogelijk binnen de planperiode aandient, is het – al dan niet gedeeltelijk – vrijkomen van het MOB-complex. Op basis van het rijksproject PROMT (Project Ontwikkeling Militaire Terreinen) worden in heel Nederland defensiecomplexen – merendeels mobilisatiecomplexen – afgestoten.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten – zoals o.a. in de inventarisatie zijn beschreven – zullen dan als uitgangspunt worden genomen en als motief voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling kunnen worden benut. Deze waarden bestaan uit het bosachtige karakter, waarin als een soort 'kamers' open ruimten zijn opgenomen. De bebouwing staat in een (gedraaid) gridpatroon. De ontsluitings- en waterstructuur ondersteunen dit patroon, en op een aantal plaatsen geldt dat ook voor de accidentatie. De bebouwing heeft een grote onderlinge verwantschap, niet alleen door de ligging maar ook door vorm, kleur- en materiaalgebruik. Het geheel heeft daardoor een collectief, samenhangend karakter.

Binnen deze karakteristiek kunnen nieuwe functies worden ingepast. De wederzijdse hinder tussen de bestaande en eventueel nieuw te realiseren functies is in hoge mate bepalend voor de mogelijkheden.

Dit kan een mogelijkheid bieden om de camping uit de polder 'om te klappen' naar de bosrijke defensiegronden, en daarmee de openheid van de polder te herstellen.

Een ontwikkeling op perceelsniveau betreft Maaldrift 3. Het is gewenst dat de huidige situatie, met een paardenbak en een veelheid aan erfbebouwing, wordt gesaneerd. In het geldende bestemmingsplan was al ingezet op deze sanering, met als compensatie een bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning. Gezien de cultuurhistorische waarde van (een deel van) de bestaande woning, is het gewenst dat de compensatie bestaat uit een substantiële uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande woning.

Toekomstige ontwikkelingen binnen en buiten het gebied zullen niet tot een veel grotere verkeersdruk in het plangebied moeten leiden. De wegbreedtes van Ammonslaantje en Maaldrift, te omschrijven als polderweggetjes, zijn daarvoor ontoereikend. Maatregelen voor verdere verkeersregulering, ontsluiting of aanpassing van de wegbreedtes zullen dan noodzakelijk zijn.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het beleid, zoals dat in deze toelichting wordt weergegeven, is vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding, die samen het feitelijke bestemmingsplan vormen.

6.2 Methodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Naast de inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen, kent het plan meerdere bestemmingen, waarvan er drie dubbelbestemmingen zijn: Waarde -Archeologie, Waarde-Cultuurhistorie en Leidingen. Een dubbelbestemmingen is een belangrijk instrument om de bescherming van specifieke waarden en leidingen in het plangebied te waarborgen. In paragraaf 6.4 wordt hier nader op ingegaan. Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de regels van een nadere toelichting voorzien.

6.3 Verbeelding

De verbeelding is digitaal vervaardigd volgens IMRO-codering met een topografische ondergrond op schaal van 1:1000. De digitale versie is, boven de analoge versie, juridisch bindend. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen en gebiedsaanduidingen aangegeven. De inhoud van de bestemmingen wordt beschreven in paragraaf 6.4.

6.4 De regels

Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen zijn gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de SVBP 2012 zijn hierbij overgenomen.

Wijze van meten

In de wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze de verschillende maten die in het plan zijn opgenomen, moeten worden bepaald. De regels uit de SVBP 2012 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierbij overgenomen

Bedrijventerrein

Deze bestemming is opgenomen voor de bedrijven op het bedrijventerrein Maaldrift. De geldende planologische situatie is als vertrekpunt genomen voor de nieuwe regels. Daarbij heeft een actualisatie plaatsgevonden van de lijst van toegelaten milieubelastende activiteiten, nu Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) genoemd. Nieuwe bedrijfsvestigingen in milieucategorie 1 en hoger dan milieucategorie 3.2 worden uitgesloten. De SvB bevat bedrijfsactiviteiten in engere zin uit bijlage 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Agrarische bedrijven, horeca, maatschappelijke en recreatieve bedrijven, kantoren, detailhandel (vormen van perifere detailhandel uitgezonderd),

sportaccommodaties en bedrijven voor cultuur en ontspanning zijn niet in de SvB opgenomen, om het bedrijventerrein geschikt te houden voor de vestiging van middelzware milieuhinderlijke bedrijvigheid die zich elders in Wassenaar niet kan vestigen. Dat geldt ook voor lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1). Ten behoeve van de onder voorwaarden toegelaten perifere detailhandel is in de SvB een omschrijving toegevoegd (nl. detailhandel in zeer volumineuze goederen, tuincentra en bouwmarkten). Nieuwe detailhandelsactiviteiten in brand- en explosiegevaarlijke goederen worden niet toegestaan.

Gelet op enerzijds de ligging van milieugevoelige objecten in de omgeving van het bedrijventerrein en anderzijds de geldende bestemmingsregeling, vormt milieucategorie 3.2 de hoogst toelaatbare categorie bedrijvigheid. De in de SvB genoemde bedrijven in milieucategorie 4.1 zijn via een afwijking van de gebruiksregels toegestaan voor zover zij naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot een rechtstreeks toegelaten milieucategorie. Sommige bedrijven in de SvB hebben bij het aspect gevaar de vermelding 'R' (van risico) gekregen, omdat het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing kan zijn. In de regels wordt de vestiging van Bevi-bedrijven echter uitdrukkelijk uitgesloten. Dat geldt ook voor bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en bedrijven waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is, tenzij de aan te houden veiligheidsafstand binnen het bouwperceel van het vuurwerkbedrijf blijft.

In de SvB zijn de verkeersindices, vermeld bij de bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-handreiking, niet overgenomen. Het bedrijventerrein heeft een volwaardige verkeersontsluiting, zodat geen nadere beoordeling op het aspect verkeersaantrekkende werking vereist is.

Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan, omdat zij de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven beperken. De bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid. Ook ten aanzien van de perifere detailhandel wordt het provinciale beleid (Verordening Ruimte) gevolgd. Het aandeel van de perifere detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.

De bovengenoemde beperkingen van toegelaten bedrijfsactiviteiten, de bouwregels en de gebruiksregel dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte vormen tezamen voldoende garantie dat de toegelaten bedrijvigheid een laag mobiliteitsprofiel (qua aantal werknemers en bezoekers) heeft.

Vrijwel alle aanwezige activiteiten passen in de nieuwe bestemmingsregeling. Er zijn zes uitzonderingen. Ter plaatse van Rijksstraatweg 44 bevindt zich een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen annex tankstation (diesel, voor pashouders). Vanwege de aanwezigheid van tot vloeistof verdichte gassen wordt dit bedrijf in bijlage 1 van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorie 4.2. Dit bedrijf bevindt zich daarmee buiten het bereik van de toelaatbare milieucategorieën bedrijven. Om ervoor te zorgen dat de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen

worden gecontinueerd heeft het bedrijf een specifieke aanduiding gekregen.

De activiteiten op de volgende percelen hebben een specifieke aanduiding gekregen, omdat ze vanwege de aard van de activiteit en/of het lichte milieuhinderlijke karakter daarvan niet voorkomen op de SvB:
- Marineweg 1 (deels): informatietechnologiebureau;
- Marineweg 25: hoveniersbedrijf;
- Hangarweg 2: huisstijl-servicebedrijf (reclamebureau);
- Rijksstraatweg 48: opslag goederen.

Ter plaatse van Rijksstraatweg 68 vindt opslag plaats van huisraad en carnavalsattributen (voor carnavalsvereniging "De Deylknotsen"). Dit is geen bedrijfsmatige activiteit. Het bestaande gebruik van dit perceel heeft een specifieke aanduiding gekregen.

Groen

Het openbare groen van enige omvang dat voor de ruimtelijke structuur van belang is, is in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is water toegestaan.

Maatschappelijk

Het bestaande defensieterrein is bestemd conform de bestaande planologische situatie. Met inachtname van randvoorwaarden vanuit o.a. cultuurhistorie, ecologie en milieu is hier nog een toevoeging van bebouwing mogelijk.

Recreatie

De camping wordt als zodanig bestemd. Ruimtelijk is het onderscheid tussen jaarplaatsen en toerplaatsen relevant. Hiertoe is een specifieke aanduiding opgenomen. De bestaande recreatiewoning en beide bedrijfswoningen binnen de camping worden als zodanig aangeduid. De karakteristieke, voormalige boerderij op het terrein is op basis van verleende bouwvergunningen deels bestemd voor wonen en deels als bedrijfsgebouw/bedrijfswoning van de camping. Het totale campingterrein komt te vallen onder het regime van bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift.

Sport

Het sportcomplex van de Amerikaanse school is als zodanig bestemd. Ruimte voor naschoolse kinderopvang in het clubgebouw wordt via de bestemmingsomschrijving geboden.
Voor het tennispark zijn de bestaande bouwrechten overgenomen. Ook hiervoor geldt dat beperkte functiegebonden dienstverlening kinderopvang en bijv. fysiotherapie mogelijk zijn mits dit geen negatieve consequenties heeft voor de parkeer- en verkeerssituatie. Via een aanduiding op de verbeelding is het onderscheid in functies binnen dezelfde bestemming Sport geregeld.

Tuin

Het is wenselijk de beleving en ruimtelijke kwaliteiten van de beeldbepalende kant van woningen/bestemmingen te beschermen. Deze bestemming is daarom geprojecteerd op de voortuinen en aan de (openbare) weg grenzende zijtuinen die ruimtelijk gezien vrij van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen moeten blijven.

Verkeer

Alle wegen, openbare parkeervoorzieningen, fietspaden hebben de bestemming verkeer gekregen.

Water Alle cultuurhistorisch waardevolle watergangen zijn expliciet bestemd. Deze watergangen zijn herkenbare elementen van de ruimtelijke en structuur in het gebied. Alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden toegestaan. Het beleid is daarnaast gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Overigens zijn werkzaamheden aan watergangen en –partijen ook vergunningplichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Wonen – 1 Deze bestemming is opgenomen voor de eengezinswoningen. Het gaat hier voornamelijk om vrijstaande of dubbele woningen en incidenteel om rijen woningen. Bij deze woningen is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig; door middel van bouwgrenzen is de situering van de hoofdgebouwen aangegeven. De omvang van de bebouwing is gereguleerd door het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte en bijgebouwenregeling. Met deze consoliderende bebouwingsregeling wordt ook beoogd de cultuurhistorische waarde van de bebouwing te beschermen. Beroep aan huis wordt conform het geldende beleid onder voorwaarden toegestaan. Op één terrein na (Maaldrift 3) zijn de bouwrechten uit het bestemmingsplan van 1996 volledig benut. Bij Maaldrift 3 gaat het om een verplaatsingsmogelijkheid van de bestaande woning. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het oorspronkelijke woongedeelte is deze mogelijkheid in gewijzigde vorm opgenomen.

Wonen – 2 Deze bestemming is opgenomen voor de meergezinshuizen in het plangebied. Het gaat hier om twee voormalige boerderijen waarin wooneenheden zijn gerealiseerd. Ook hier is door middel van bouwgrenzen de situering van de gebouwen weergegeven en is de bestaande goot- en bouwhoogte vastgelegd. Bijgebouwen dienen hier inpandig te worden gerealiseerd.

<u>Dubbelbestemmingen:</u>

Leiding-Gas Binnen het plangebied liggen twee aardgasleidingen en een aardgashoofdtransportleiding. Hiervoor is conform de wens van de Gasunie een aparte dubbelbestemming Leiding-Gas opgenomen.

Leiding De twee hoogspanningsleidingen van 50 kiloVolt en de twee watertransportleidingen van 1200 mm en 1600 mm in het plangebied hebben een dubbelbestemming Leiding.

Waarde-Archeologie Er is een gebiedsindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden of verwachtingen. Het beleid is gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden van het gebied.
Hiertoe wordt een archeologisch onderzoek verplicht. Voor dit plangebied is archeologisch gebiedstype 5 aan de orde. De regels zijn hierop afgestemd.

Waarde-Cultuurhistorie	Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden. Waar sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan ongewenste sloop worden voorkomen met een sloopvergunningstelsel in deze dubbelbestemming.
Waarde-Landschap	Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de aanwezige landschappelijke waarden. Een aanlegvergunningstelsel is in deze dubbelbestemming opgenomen om te voorkomen dat waardevolle landschapselementen onbedoeld zouden verdwijnen
Waterkering	Dit artikel geeft via een dubbelbestemming een algemene bescherming aan de aanwezige waterkering in dit plangebied.

6.5 Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven in overeenstemming met de structuur van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Anti-dubbeltelregel
De regeling zoals deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening is overgenomen.

Algemene bouwregels
In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die randvoorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Algemene gebruiksregels
In deze gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

Algemene afwijkingsregels
In deze algemene regels zijn de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke ontheffings- c.q. afwijkingmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

Procedureregels
In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en toetsingscriteria toepassing ontheffing- en wijzigingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotregels
De overgangs- en slotregels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening zijn overgenomen.

6.6 Bijlagen

Als bijlagen bij de *toelichting* zijn opgenomen:
- Uitgebreide EV-paragraaf bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift
- Kwantitatieve Risicoanalyse Gasleidingen Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift
- Rapport AVIV Externe veiligheid A44/N44 gemeente wassenaar
- Quick scan ecologie bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift
- Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013

Als bijlagen bij de *regels* zijn van toepassing:
- Tabel parkeernormen
- Staat van bedrijfsactiviteiten
- Criteria voor hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen
- Gebiedsinventarisatie cultuurhistorische waarden Ammonslaantje-Maaldrift

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan richt zich hoofdzakelijk op het bestemmen van de bestaande situatie in dit gebied met functies van wonen, sport, recreatieterrein, bedrijventerrein en een terrein voor defensiedoeleinden. Het bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Daarom is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieopzet.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat met de regels van dit bestemmingsplan niet in belangrijke mate wordt afgeweken van de geldende bestemmingsregelingen, is het niet waarschijnlijk dat de gemeente tegemoetkoming in planschade voor haar rekening krijgt.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013 heeft voor inspraak en vooroverleg ter inzage gelegen van 18 april t/m 29 mei 2012. Er zijn 19 zienswijzen ontvangen. Het verslag is als afzonderlijke bijlage opgenomen.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de diverse vooroverlegpartners:
- Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
- Ministerie Infrastructuur en Milieu
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale zaken vestiging West
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Staatsbosbeheer regio Zuid-Holland – Utrecht
- Ministerie van Defensie Directie DGW&T West
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Dunea Duin & Water
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)
- Connexxion
- NUON
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Stadsgewest Haaglanden
- Veiligheidsregio HAAGLANDEN
- Provincie Zuid-Holland

Advies commissie WCE
Het voorontwerp-bestemmingsplan is 11 juni 2012 voorgelegd aan de commissie Welstand en Cultureel Erfgoed. De commissie signaleert het probleem dat momenteel niet duidelijk is hoe de genoemde ambities en intenties m.b.t. samenhangende beelden en stedenbouwkundige kwaliteit met het oog op het voornemen van de Gemeenteraad van de proef tot het welstandsvrij maken in de nabije toekomst van juist die gebieden betreffende bestemmingsplannen, getoetst kunnen worden. De commissie adviseert om los van de onduidelijkheid m.b.t. de toetsing beeldkwaliteitsplannen voor de bestemmingsplangebieden te laten maken.

7.4 Handhaving

Algemeen
Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:
1. voldoende bekendheid met het bestemmingsplan
Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is in het gehele plangebied huis aan huis kenbaar gemaakt dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd in het kader van de inspraak, is de verdere bestemmingsplanprocedure aangegeven en gemeld waar op de gemeentelijke website het bestemmingsplan te vinden is.
2. draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt in de handhaafbaarheid echter wel ten goede.
3. een realistische en inzichtelijke regeling
Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend en inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.
4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.
Voor deze controle en handhaving is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de

Wet milieubeheer, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

De instrumenten
Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen voor een omgevingsvergunning en verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en vervolgens bij de controle van verleende omgevingsvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). En overtreder riskeert:

- Dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag, wordt weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen wat er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;

- Dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de hiervoor genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaard.

Aan de hand van recente luchtfoto’s kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd c.q. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie
Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van dit bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven. Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd digitaal te raadplegen. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

Concrete aandachtspunten in het plangebied

Bedrijventerrein Maaldrift
Voor het bedrijventerrein Maaldrift is het ruimtelijk van belang dat het terrein geschikt blijft voor de beoogde doelgroep van middelzware bedrijvigheid. Bij wijziging van gebruik/nieuwvestiging zal getoetst worden op de in het bestemmingsplan en de Staat vanbedrijfsactiviteiten neergelegde uitgangspunten. Op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn en blijven.

Woonlint
Voor de lintbebouwing langs Ammonslaantje-Maaldrift is het van belang dat de openheid en het bestaande karakter in stand blijft en het aantal woningen niet toeneemt. Verdichting is uitgesloten. Hierop zal bij wijziging van gebruik/nieuwvestiging scherp worden getoetst.

Colofon, bronvermelding

	bronvermelding afbeeldingen
Afbeelding 1	Plangrens bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013
Afbeelding 2	Rijksbufferzone, PKB kaart 9 (Nota Ruimte, ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, 2005/2006)
Afbeelding 3	Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RACM)
Afbeelding 4	Plankaart Structuurvisie "Visie op Zuid – Holland" (Provincie Zuid Holland 2009)
Afbeelding 5	Provinciaal landschap Duin Horst en Weide Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" (Provincie Zuid Holland 2009)
Afbeelding 6	Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin- en bollenstreek (Kaart 4, overzicht waarden, Provincie Zuid – Holland, feb 1998)
Afbeelding 7	Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (Regionaal Structuurplan Haaglanden, april 2008)
Afbeelding 8	Structuurvisie gemeente Wassenaar (CH & Partners, voorjaar 2001)
Afbeelding 9	Archeologische beleidskaart (kaart uit de Nota "Het bodemarchief ontrafeld", gemeente Wassenaar 2009)
Afbeelding 10	Bonnekaart uit 1876
Afbeelding 11	Plangebied BP Maaldrift met de zanddiepten kaart uit 1954.
Afbeelding 12	indicatie plangebied op de geologischekaart van TNO 2009
Afbeelding 13	Uitsnede van de archeologische beleidskaart die behoort bij de beleidsnota: 'Het bodemarchief ontrafeld' uit 2009
Afbeelding 14	Landschappelijke ondergrond (kaart 1a, kenmerken van de cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland / regio Duin- en Bollenstreek) provincie Zuid-Holland, feb 1998