Gemeente Wassenaar

Voorontwerp bestemmingsplan

Duinrell

Voorontwerp bestemmingsplan Duinrell

- toelichting
- regels
- verbeelding

Procedure overzicht

Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage	
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	
Bestemmingsplan vastgesteld	
Bestemmingsplan ter inzage	
Uitspraak Raad van State	

NL.IMRO.0629.BPDuinrell2015-VO01

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding 6

2. Beleidskader 8

2.1. Rijksbeleid 8

2.2. Provinciaal en regionaal beleid 18

2.3. Gemeentelijk beleid 22

3. Inventarisatie en analyse 29

3.1. Ruimtelijke en functionele structuur 29

3.2. Cultuurhistorie en archeologie 30

3.3. Verkeer en parkeren 31

4. Milieu en omgevingsfactoren 33

4.1. Algemeen 33

4.2.Waterparagraaf 33

4.3. Flora en fauna 37

5. Planbeschrijving 41

5.1. Visie 41

5.2. De verbeelding 51

6. Juridische planopzet 54

6.1. Algemeen 54

6.2. Methodiek 54

6.3. Verbeelding 54

6.4. De regels 54

6.5. Algemene regels 57

6.6. Bijlagen 57

7. Uitvoerbaarheid 59

7.1. Economische uitvoerbaarheid 59

7.2. Inspraak 59

7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 59

7.4. Handhaving 59

Colofon, bronvermelding

Bijlagen bij ……

Raadsvoorstel gemeente Wassenaar d.d.

1. Inleiding

Algemeen

De aanleiding voor de integrale herziening van het bestemmingsplan Duinrell is tweeledig. De eerste aanleiding betreft de wettelijke verplichting. Het vigerende bestemmingsplan Duinrell dateert van 27 februari 2006. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) moet de bestemming van gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde regels, binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld. Ten tweede moet het bestemmingsplan voldoen aan de in de Wro vastgestelde verplichtingen met betrekking tot de digitalisering.

Doelstellingen

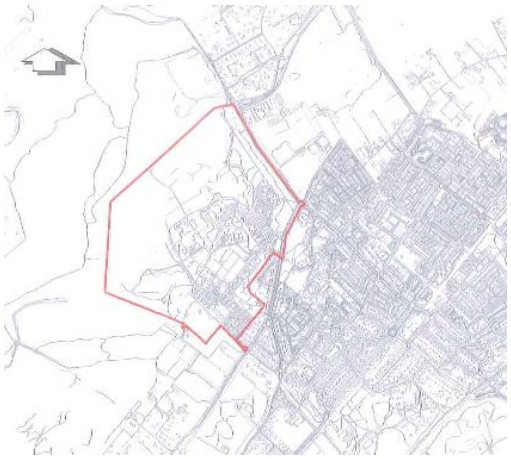
Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel ruimtelijke sturingskader (beleid en regels). Op 7 juli 2014 heeft de gemeenteraad de startnotitie Duinrell vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft in beginsel een conserverend karakter. Waar dat mogelijk is beogen we wel de flexibiliteit te bevorderen. Indien zich binnen de planperiode op één of enkele locaties een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aandient die ten tijde van de totstandkoming van dit plan nog onvoldoende was uitgekristalliseerd, zal daarvoor een afzonderlijke ruimtelijk traject worden doorlopen. Parallel aan de herziening van het bestemmingsplan Duinrell wordt een actualisering van de structuurvisie Wassenaar 2001-2015 voorbereid. De gemeenteraad heeft zich op het standpunt gesteld dat zoveel mogelijk vastgestelde uitgangspunten uit de structuurvisie worden meegenomen bij dit bestemmingsplan.

Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is een juridische vertaalslag van de beoogde ontwikkeling en bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. 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 de ontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en in hoofdstuk 7 op de uitvoerbaarheid.

Begrenzing

De bestemmingsplangrens omsluit de volgende gebiedsdelen: Het duinbosgebied, de helling van de binnenduinrand met de duinsloot en het dag- en verblijfsrecreatiegebied. Daarnaast is er de zone langs de noordrand van Duinrell met daarin het Bosje van Pallandt. Een deel van de Storm van 's-Gravesandeweg valt tevens binnen de bestemmingsplangrens.



Afbeelding 1: Begrenzing bestemmingsplan Duinrell

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Duinrell 2006 van toepassing.

Digitalisering

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wro 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, zowel voor de burgers als voor de betrokken (overheids)instanties.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Algemeen

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit bestemmingsplan is vooral de toegenomen aandacht voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden van belang. Natuurlijk moeten alle elementen zoals genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate en op een zorgvuldige wijze aandacht krijgen. Dit geldt ook voor het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van RO-taken. Dit bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig de Wro.

SVIR

Met de komst van het kabinet Rutte 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 heeft deze afspraken uitgewerkt in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden.

De koers die het rijk uitzet met de SVIR betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de belangen van het Rijk als grondeigenaar.

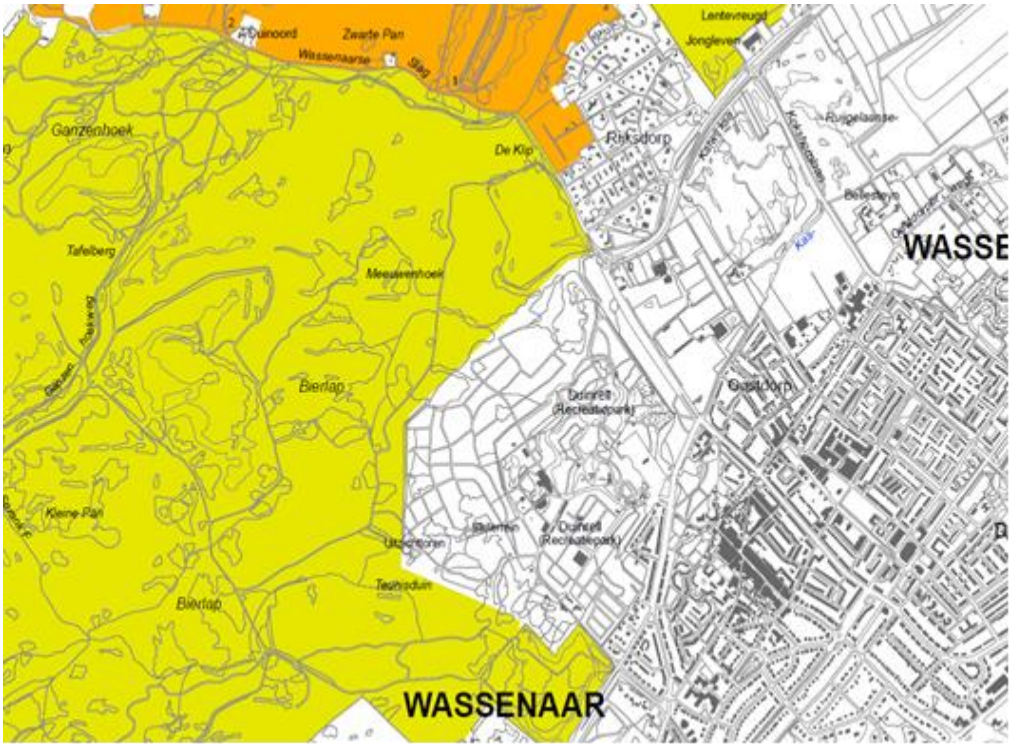
Flora- en Faunawet

Een bestemmingsplan moet voldoende zorgdragen 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 Europese regelgeving, 'Vogelrichtlijn' (2009) en 'Habitatrichtlijn' (1992), en de implementatie daarvan in nationale wetgeving, de Flora en Faunawet (1998) en de Natuurbeschermingswet (1998). Het kabinet wil de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet samenvoegen tot de nieuwe Wet natuurbescherming. Mogelijk vindt deze samenvoeging plaats tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Het doel van de Flora en Faunawet is de bescherming van vrijwel alle inheemse zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Bij de vissen, ongewervelde dieren en planten zijn alleen de soorten beschermd die als zodanig zijn aangewezen. Ook het voortbestaan van hun leefmilieu moet gewaarborgd zijn door aanwijzing van speciale beschermingszones. Uitgangspunt van de Flora- en Faunawet is het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alle handelingen die voor deze soorten nadelige effecten hebben in principe zijn verboden.

De Flora- en Faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Als sprake is van bestendig beheer of onderhoud gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden zijn aangewezen aan de hand van de Europese Habitatrichtlijnen en de Vogelrichtlijn voor bepaalde voorkomende habitattypen, dier- en plantsoorten.
Alle plannen die direct of indirect effect hebben op deze gebieden dienen te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied ligt net buiten het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide (zie afbeelding 2). Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is wel nagegaan of de herziening niet strijdig is met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.



Afbeelding 2:kaart natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide.

(Nationaal) Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water valt onder het hoofdlijnenakkoord tussen rijk en decentrale overheden over decentralisatie. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) stelde zich tot doel om het watersysteem "op orde te krijgen". De doelstellingen van het NBW blijven onverkort leidend voor de komende jaren. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen, het verminderen van wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De evaluatie van de voortgang van het NBW wordt meegenomen in het Bestuursakkoord Water. Het Bestuursakkoord Water zet, gegeven de doelstellingen in het NBW, vooral in op doelmatigheidswinst. In het NBW is 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 instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van deze toets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen,

zodat problemen (bijv. wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is opgenomen in Hoofdstuk 4.

Milieunormering algemeen

Het milieubeleid op rijksniveau in relatie tot bestemmingsplannen vertaalt zich met name naar de toetsing aan de normen die in de regelgeving is vastgelegd. De inventarisatie op de milieuaspecten is uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed
In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada (1985). Daarin staat dat bescherming van het architectonisch erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening; niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook bij het vormgeven aan ontwikkelingen In het verdrag van Granada staan drie beleidsdoelen centraal, namelijk:

- Bescherming van het architectonische erfgoed tegen de gevolgen van atmosferische vervuiling;
- Nieuwe en verbeterde financieringsfaciliteiten ter ondersteuning van de oude gebouwde omgeving;
- Het geven van een nieuwe dimensie aan het begrip 'monument'.

Dit heeft een nationale doorwerking gekregen in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009.

Nationaal erfgoed
De Monumentenwet 1988 vormt de basis als het gaat om de bescherming, behoudt en benutting van cultureel erfgoed boven en onder de grond. Het regelt de aanwijzing van rijksmonumenten (art. 3), beschermde stads- dorpsgezichten (art. 35) de vergunningverlening, instelling van de monumentencommissie en de archeologische monumentenzorg (art. 38-60). Met de herziening van de Monumentenwet 1961 is in 1988 de basis gelegd om lagere overheden te stimuleren hun verantwoordelijkheid te nemen door het ontwikkelingen van gemeentelijk erfgoedbeleid. Wassenaar heeft een substantieel aantal rijksmonumenten. In het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig.

Nota Belvedère

De "Nota Belvedère", beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" 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'. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing beleidskansen gekoppeld die in ruimtelijke plannen op alle niveaus dienen te worden meegenomen:

1. Herkenbaar houden van de duinontginningen;
2. Cultuurhistorische- en natuur waarden als uitgangspunt nemen en;
3. Streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

Afbeelding 3 het belvedère gebied

MoMo

Een belangrijke motor achter de veranderingen in de Erfgoedzorg is de Modernisering Monumenten (MoMo), die in 2009 door het Rijk in gang gezet is. MoMo heeft op diverse onderdelen tot concrete resultaten geleid, die onder drie pijlers te benoemen zijn.

Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen

Sinds 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht conform Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.6. lid 2a) aan te geven hoe zij rekening houdt met de binnen het grondgebied aanwezige of te verwachten cultuurhistorische waarden (onder en boven de grond). Cultuurhistorie vormt hiermee een verplicht afwegingskader bij het

integrale ruimtelijke beleid. Voor archeologie geldt deze verplichting al sinds 2007. Daarbij is het inventariseren, analyseren en waarderen van cultuurhistorie een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft richtlijnen opgesteld hoe uitvoering te geven aan de wettelijke eis. De belangrijkste doelstelling is dat er een verandering in de manier van de denken plaatsvindt, waarbij het vanzelfsprekend wordt dat cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezien en hierbij in een vroegtijdig stadium betrokken wordt. Onderdeel hiervan is de bescherming van individuele objecten of ensembles via het bestemmingsplan in de vorm van dubbelbestemming waarde / cultuurhistorie en daaraan verbonden planregels.

Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving
Doel is om met kortere, eenvoudiger procedures eigenaren de ruimte geven om op een efficiënte en effectieve wijze een bijdrage te leveren aan de duurzame instandhouding van monumenten met structureel meer middelen. In aansluiting hierop is in de Wabo meer expliciet aangeven welke vormen van onderhoud vergunningsvrij zijn. Daarnaast hoeft alleen bij sloop, herbestemming en ingrijpende verbouwingen een uitgebreide procedure te worden gevolgd. Ook is het aanvragen van subsidie voor het BRIM (Besluit Restauratie Instandhouding Monumenten) vereenvoudigd. Het stimuleren van instandhouding van het erfgoed is kracht bij gezet door het structureel extra middelen beschikbaar te stellen voor zowel reguliere instandhouding als incidentele restauraties. Daarbij worden ook maatregelen genomen om de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden te borgen (bv. certificering). De ontwikkeling van kwaliteitsnormen is verwoord in een meerjarig programma Restauratiekwaliteit (2010).

Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen.
Het bevorderen dat waardevol erfgoed een passende bestemming krijgt, voorkomt leegstand en daarmee het verlies aan cultuurhistorische waarden. Om het (her)gebruik te stimuleren is een platform herbestemming opgericht en zijn er subsidiemogelijkheden voor zowel het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Visie Erfgoed en Ruimte

Een volgende fase van Momo is ingeluid met de Visie Erfgoed en Ruimte (VER) `Kiezen voor Karakter', die in de zomer van 2011 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Deze is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van economie, veiligheid en duurzaamheid. Gekozen is voor vijf prioriteiten in een gebiedsgericht erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

De VER is maart 2012 opgenomen in de rijks structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Rijk ziet voor zichzelf daarbij een voorbeeldfunctie in het stimuleren van gemeenten zodat die hun cultuurhistorische waarden inzichtelijk maken in de (thematische) structuurvisies Cultuurhistorie.

De afgelopen eeuwen is het inzicht ontstaan dat vrijwel alle ruimtelijke ingrepen gepaard gaan met verstoring of vernietiging van bodemlagen die sporen van ons collectieve verleden bevatten. Daarom ondertekende Nederland in 1992 het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg het Verdrag van Malta. De achterliggende gedachte is dat het bodemarchief eindig en kwetsbaar is en als bron van onze geschiedenis beschermd moet worden. Sindsdien is het uitgangspunt van het rijksbeleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen bij beslissingen over gebruik en inrichting van de ruimte in ons land. De term 'archeologische monumentenzorg' (afgekort AMZ) geeft de kern daarvan goed weer: archeologie is niet meer synoniem voor wetenschappelijk onderzoek en opgravingen, maar bestrijkt het hele proces van beheer van de ondergrond, behoud, selectie en besluitvorming over verwachte en aanwezige archeologisch waarden.

Bij de implementatie van 'Malta' is er voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking. De Wamz kent een doorwerking van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet voor het aspect archeologie. De integratie van de archeologie in de ruimtelijke besluitvorming is verder verankerd in de

nieuwe Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit Omgevingsrecht (2010). Het sluitstuk was de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010).

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

- Uitgangspunt is 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, d.w.z. 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 bodem verstorende 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 (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. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

Gemeenten zijn op basis van de Wro verplicht om de bestemming van gronden en de bijbehorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen.

Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures. De wijzigingen in de wetgeving sinds 2007 houden in dat, bij ruimtelijke plannen, de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien die archeologische waarde naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijv. door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Nieuw is de bepaling dat "de verstoorder betaalt". Dit heeft tot gevolg dat alle kosten van archeologisch onderzoek en het eventueel uitvoeren van een opgraving voor rekening van de initiatiefnemer van een (bouw)plan is. De archeologische waarden zijn op landelijk niveau aangegeven op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de

natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.
De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen. De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit is een eerste stap om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit. De kaart, een interactieve kaart die onder www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl is in te zien, toont de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt en is afgestemd met decentrale overheden. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen benoemen de unieke elementen in een gebied en de ambities die de provincies met de gebiedskwaliteiten heeft.

Ze bieden initiatiefnemers handreikingen hoe nieuwe functies het beste in het buitengebied of aan de stads- en dorpsrand kunnen worden ingepast en hoe bestaande plannen geoptimaliseerd kunnen worden. De provincie stelt de gebiedsprofielen samen met gemeenten en waterschappen op. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide dat in juli 2014 is afgerond en vastgesteld is door de provincie. De provincie bundelt en reduceert het grote aantal beschermingscategorieën voor het landelijk gebied. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen eerst de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Als de ontwikkeling niet past binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan wordt een afweging gemaakt op basis van de kwaliteitskaart en op basis van drie beschermings-categorieën. Deze drie categorieën zijn: gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1), gebieden met een specifieke waarde (categorie 2) en de groene ruimte (categorie 3). Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een onderscheid gemaakt in:

- inpassing: dit heeft betrekking op een kleinschalige gebiedseigen functiewijziging passend bij de aard van het gebied;
- aanpassing: dit gaat om een kleinschalige gebiedsvreemde functie-wijziging of om een grootschalige gebiedseigen functiewijziging;
- transformatie: hier gaat het om een grootschalige functiewijziging.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid, ze bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke plannen. De verordening bevat dus beleidsregels voor gemeenten die zij moeten volgen bij het opstellen en actualiseren van hun bestemmingsplannen. De verordening is daarmee, naast de Visie ruimte en mobiliteit, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De volgende beleidsregels zijn relevant voor het opstellen van een bestemmingsplan:

1. De ladder van duurzame verstedelijking: uitgangspunt is het beter benutten van het bestaande stads- en dorpsgebied. Een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte. Onderzocht moet zijn of in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgezicht door herstructurering of transformering van bestaande gronden. Mocht dit niet lukken dan wordt gekeken naar locaties die, gebruikend makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of kunnen worden. De te ontwikkelen locatie moet aanvullend passen binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit.
2. De gehele gemeente valt binnen het 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 worden meegenomen die uitstralen (aanzienlijke ruimtelijke effecten) naar het buitengebied. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe of uitbreiding van functies mogelijk.

De Verordening ruimte kent verder regels voor landschap, groen en erfgoed. Voor dit plangebied zijn vooral de regels voor de Ecologische Hoofdstructuur van belang. De verordening beschrijft op deze

onderwerpen waar een bestemmingsplan in kan voorzien en welke voorwaarden daarbij gelden.
De verordening verplicht de gemeente rekening te houden met de doelen die de provincie wil bereiken. De gemeente is verplicht de regelgeving verder te uit te werken in haar beleid, waaronder in bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing of functies mogelijk, het is -vanuit het accent op digitalisering- gericht op het beschermen van de bestaande waarden en kwaliteiten.

EHS

De provincie heeft in de structuurvisie vastgelegd welke gebieden deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.
De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden die de basis vormen voor het natuurbeleid. Het plangebied ligt voor een deel in de EHS en heeft de aanduiding "Bestaande natuur en nieuwe natuur". Dit houdt in dat deze gronden zijn aangeduid als bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied. In de verordening Ruimte is bepaald dat deze gronden moeten worden beschermd om de natuurfunctie rechtstreeks mogelijk te maken en te beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Afbeelding 4: begrenzing Ecologische Hoofdstructuur

Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Structuurvisie van Zuid-Holland stelt het volgende over cultuurhistorie:

1. Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (verder: CHS) Zuid-Holland. Het plangebied is onderdeel van de regio Duin- en Bollenstreek. De provincie bezit een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden, die beschreven zijn in de CHS. Bij het provinciaal belang voor het plangebied Duinrell behoren de volgende ambities:

a. topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
b. archeologische waarden beschermen;
c. landgoed- en kasteelbiotopen en landgoederenzones beschermen. In de CHS wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het duingebied is als topgebied aangemerkt in de Provinciale structuurvisie en de landgoederenzone is als kroonjuweel bestempeld.

2. Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief:
   a. te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven;
   b. te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

Afbeelding 5: begrenzing cultuurhistorische hoofdstructuur

Beleidsvisie Cultureel Erfgoed 2013-2016

Voor het cultuurbeleid heeft de provincie haar doelstellingen en prioriteiten vastgelegd in de beleidsvisie Cultureel Erfgoed 2013-2016. Aanvullend op deze beleidsvisie wordt jaarlijks een Uitvoeringsprogramma Erfgoedlijnen opgesteld. Een erfgoedlijn is een geografische structuur die meerdere monumentale stippen verbindt tot een streep of lijn op de kaart. De erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel. De provincie benadrukt met deze visie het bredere belang van erfgoed

en het grote economische potentieel dat erfgoed vertegenwoordigt. Wassenaar ligt binnen de Atlantikwall en de Landgoederenzone.

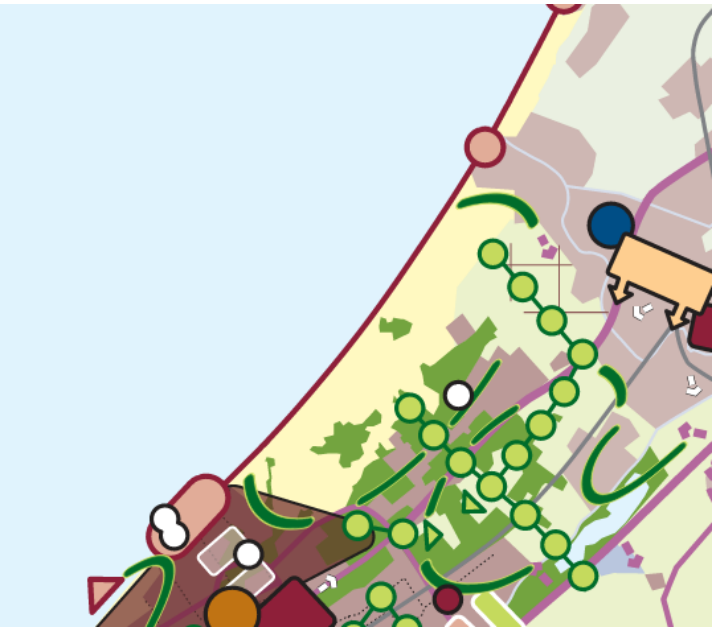
Archeologie

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultuurhistorisch erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultuurhistorisch erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. De bescherming van het bodemarchief is wettelijk geregeld in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz); zie onder Rijksbeleid. Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid met betrekking tot archeologie staat vermeld in de provinciale Verordening Ruimte, actualisering 2012 en de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland". De provincie actualiseert deze verordening jaarlijks. Uitgangspunt is de vigerende versie van de provinciale Verordening.

De gemeenten krijgen het voortouw bij de gebieden met verwachte archeologische waarden. Het gaat om de gebieden met een redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen en gebieden met een zeer hoge trefkans op archeologische sporen. Gemeenten kunnen voor die gebieden gemotiveerd afwijken van het provinciaal beleid op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek. De provincie zal zich dan terughoudend opstellen. Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn daarom benoemd als planologische aandachtsgebieden. De waarden in deze aandachtsgebieden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen.

Regionaal structuurplan Haaglanden

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 Haag-landen 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 het bieden van een hoogwaardig woonmilieu, die volgens het RSP verder versterkt moet worden. Voor dit plangebied is vooral van belang dat gestreefd wordt naar een robuuste regionale groenstructuur dat zich uit in open landschappen (duinlandschappen en weidegebieden) en een groen, recreatief en ecologisch netwerk. De recreatieve kwaliteiten van de regionale groenstructuur moet worden behouden en versterkt. Richtinggevende uitspraken zijn: "het groen van Haaglanden ontwikkelen als een samenhangende structuur van aantrekkelijke, goed verbonden en toegankelijke groengebieden" en "groene buffers met aangrenzende regio's behouden (Ommedijkspolder Wassenaar is met naam genoemd)". Haaglanden zet in op natuurlijke stadsrandparken; een logische overgang van de stad naar het land.

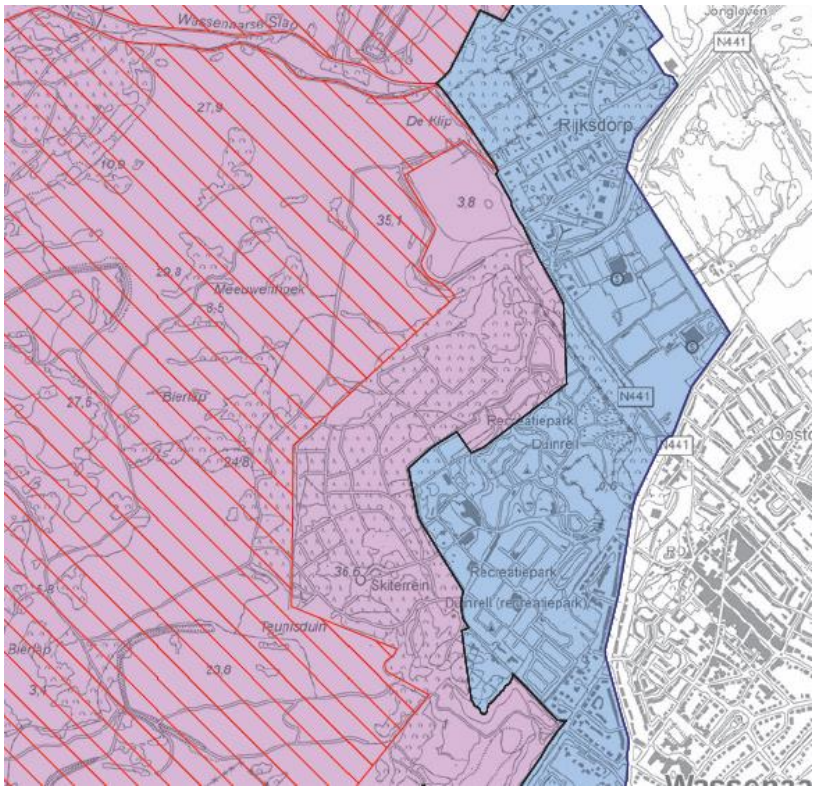


Afbeelding 6: Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (RSP)

Milieuverordening

Het plangebied bevindt zich deels in een waterwingebied, deels in een grondwaterbeschermingsgebied als aangewezen in de Provinciale milieuverordening Zuid- Holland. Ten westen van het plangebied bevindt zich een milieubeschermingsgebied voor stilte, eveneens aangewezen in de verordening. De genoemde gebieden beperken de

gebruikersmogelijkheden van het plangebied en vergen bijzondere bodem beschermde voorzieningen.



Afbeelding 7: kaart grondwaterbeschermingsgebied

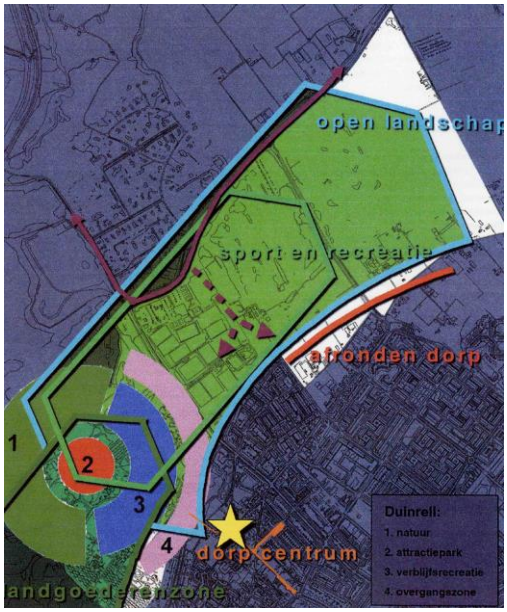
2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de "Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015" (2005) staat dat Duinrell een bijdrage kan leveren aan het structuurbeeld van Wassenaar, ook op de langere termijn. Duinrell kent twee gezichten. Voor de meeste mensen van buiten Wassenaar staat Duinrell voor een camping- en attractiepark, gelegen in het duingebied. Duinrell is ook een buitenplaats, onderdeel van de randzone tussen het Duin- en Strandgebied en het Warande - Dorpsgebied. Deze twee gezichten vormen de afspiegeling van de "twee snelheden" waarmee Duinrell rekening houdt. Als buitenplaats en deel van de landschappelijke zone die tot aan Berkhei het dorp indringt valt Duinrell in het begrippenkader van consolidatie, duurzaamheid en de trage verandering. Het is een van de vele, divers vormgeven en gebruikte buitens, die zoals menig ander buiten en landgoed innig verbonden is met plek en ondergrond. Als attractiepark past het in een dynamisch kader; veranderingen van kleur en invulling als reactie op maatschappelijke ontwikkelingen, maar met respect voor het trage en structurele landschappelijke kader. In programmatisch opzicht maakt het camping- en attractiepark deel uit van de (binnenduinrand)zone met sport- en recreatievoorzieningen.

Deze twee gezichten van Duinrell, de buitenplaats en het camping- en attractiepark kunnen tot een ordenend principe worden uitgewerkt; flexibiliteit van de invulling als reactie op maatschappelijke ontwikkelingen maar ook ten diensten van het versterken van de duurzame kwaliteiten van het strandwallen landschap. Doordat het vorige bestemmingsplan als inzet meer kwaliteit dan kwantiteit had, is een hechtere verankering van het park in de topografie van Wassenaar ontstaan.

Op deze manier is de ruimtelijke relatie hersteld tussen Duinrell en haar omgeving, zoals in de 17e eeuw de tuin van het landgoed was opgespannen tussen een duintop en de buitenplaats Bellesteyn en de toegangslaan georiënteerd op het dorp. Ruimtelijk heeft de bovengenoemde tweedeling grote betekenis. Waar in de lijn van de Structuurvisie Wassenaar de buitenplaats de meeste aanknopingspunten geeft voor fysiek ruimtelijke verbanden met het grotere geheel van Wassenaar is dat bij het attractiepark en de terreinen voor verblijfsrecreatie maar ten dele mogelijk. Naast de fysiek ruimtelijke aspecten van het attractiepark (waar wordt gebouwd, waar is welke bestemming) zijn er ook bedrijfsmatige aspecten.



Afbeelding 8 : uitsnede structuurvisie

Cultureel erfgoed

De raad heeft op 3 september 2012 de notitie "Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt" vastgesteld. Met ons cultureel erfgoed beleid willen we het erfgoed van Wassenaar beschermen en ontwikkelen. Daarmee willen we het behoud van het

karakter van Wassenaar borgen. Vanuit een integrale benadering van het cultureel erfgoed willen we een win- winsituatie creëren.

Cultureel erfgoed kan gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, als dit erfgoed op respectvolle wijze wordt meegenomen in de planvorming. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een meerwaarde krijgen door cultureel erfgoed, omdat het cultureel erfgoed kan fungeren als drager van de identiteit van het gebied. In de notitie is bepaald dat de belangrijkste categorieën cultuurhistorisch waardevolle objecten (voorheen GIP-objecten) een bescherming krijgen. Dit betekent dat de objecten die geen gemeentelijk monument zijn een dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie krijgen in de bestemmingsplannen. Hierdoor worden de specifieke cultuurhistorische waarden van de objecten vastgelegd, zodat bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden, maar deze ook, waar mogelijk, worden versterkt. Met overtuigende argumenten blijven ontwikkelingen mogelijk.

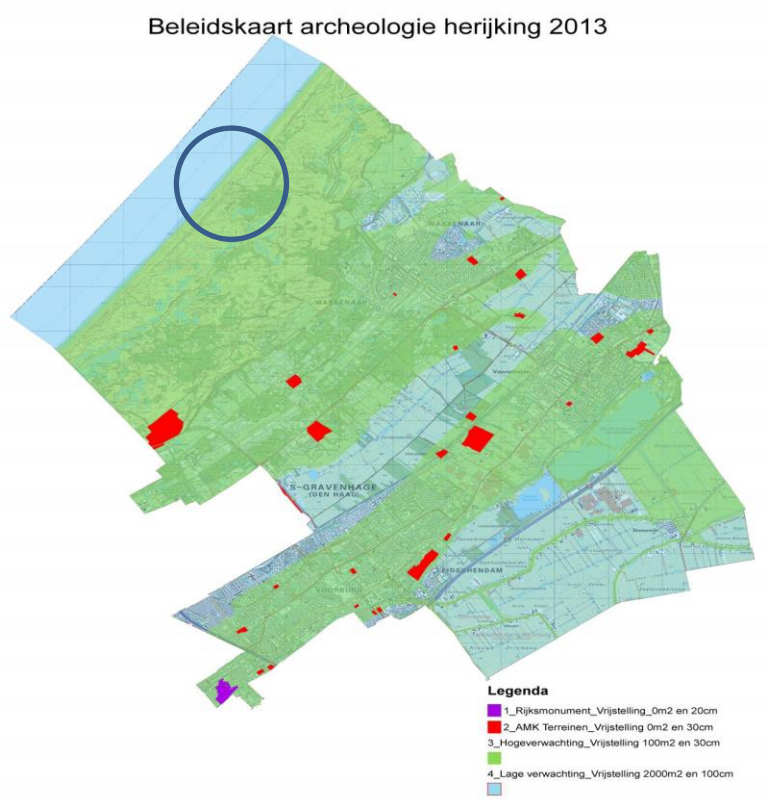
Archeologiebeleid

Conform de herziende Monumentenwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100m². Omdat bij een integrale ruimtelijke afweging, naast archeologie, ook andere belangen mee beoordeeld moeten worden biedt de wet gemeenten wel enige beleidsruimte. De gemeente Wassenaar heeft in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009 (de nota Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie "Duin, Horst en Weidegebied"). In 2014 heeft de gemeente Wassenaar haar archeologiebeleid herijkt, 'archeologienota herijking 2013. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderings-gebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden' geldt, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting, een verschillend regime. Elk waarderingsgebied kent eigen vrijstellingsgrenzen.

Voor bodemingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De vier waarderingsgebieden zijn:

- Waarde-Archeologie 1: Archeologisch rijksmonument
- Waarde-Archeologie 2: Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
- Waarde-Archeologie 3: Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
- Waarde-Archeologie 4: Gebieden met een lage archeologische waarde

De beleidskaart en de nota zijn mede richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels worden ook opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.



Afbeelding 9: (kaart uit de Nota archeologie herijking 2014")

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. Het plangebied valt binnen de gebiedsindeling "Duinrell". Duinrell is deels gesitueerd in de hoog gelegen sterk geaccidenteerde jonge duinen en deels in de laag gelegen strandvlakte. Abrupte overgang tussen beide eenheden, midden in het landgoed, is zowel ruimtelijk als functioneel sterk bepalend. De vele oude bomen geven karakter aan Duinrell.
Onderscheid moet worden gemaakt tussen enerzijds bebouwing van cultuurhistorische betekenis, zoals het koetshuis, de oranjerie en de boerderij en anderzijds bebouwing van het attractie- en vakantiepark.
Behoud van bestaande karakteristieken en kwaliteiten en opschoning van ongepaste latere toevoegingen die aan het gewenste landgoedkarakter afbreuk doen, en duurzame versterking van de ruimtelijke landgoed aspecten middels nieuwbouw met kasteelallure, en door ook andere gebouwen als focus-punt binnen het landgoed te hanteren en aan nieuwe zichtassen vorm te geven die het landgoed intern en extern verankeren.

Monumenten

In de Wassenaarse Erfgoedverordening 2010 is de bescherming van de gemeentelijke monumenten geregeld. De hoofdpunten die in de Erfgoedverordening worden geregeld zijn:

- de aanwijzing van onroerende zaken, terreinen, bomen of gebieden tot gemeentelijk monument (tevens inhoudende een archeologisch monument, een groenmonument en een kerkelijk monument), beeldbepalende zaken en gemeentelijk beschermd dorpsgezichten;
- het vergunningenstelsel voor gemeentelijke- en rijksmonumenten;
- nadere regels met betrekking tot eisen die het bevoegd gezag kan stellen aan archeologisch onderzoek en/of een plan van aanpak dat de verstoorder voorafgaand aan het onderzoek dient op te stellen;
- het instandhoudingsregime voor archeologische monumenten, archeologisch waardevolle gebieden, dan wel gebieden met een

hoge of middelhoge archeologische verwachting, en de inschakeling van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed als onafhankelijk advies orgaan dat gevraagd en ongevraagd adviseert over de toepassing van de Monumentenwet 1988, deze verordening en het gemeentelijk erfgoedbeleid.

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Er zijn binnen het gebied wel een aantal gebouwen aanwezig met cultuurhistorische waarden, namelijk het koetshuis-paardenstalling-dienstwoning (oorsprong 17de eeuw), de oranjerie (1894), de boerderij (oorsprong 17de eeuw) en een dienstwoning (laatste kwart 19de eeuw) (alle niet meer in deze functie in gebruik). Deze gebouwen zijn geclassificeerd als gebouwen met zeer hoge cultuurhistorische waarde. De beschrijving en waarde stellingen hiervan zijn toegevoegd in bijlage 1 en 2 van deze plantoelichting.

Groenstructuurplan

De Gemeente Wassenaar heeft in 1993 een landschapsbeleidsplan/ groen-structuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur. Daarbij gaat het om het behoud van karakteristieke overgangen tussen kust, duinen, landgoederen, strandwallen en –vlaktenlandschap en het open weidegebied. De landschapsstructuur (zie afbeelding 10) wordt in het groenstructuurplan als volgt getypeerd:

- De hoofdrichting van het landschap en de samenhang tussen de verschillende landschapstypen is bepaald door ontstaansgeschiedenis, de grote invloed van de zee is in alle landschapstypen nog herkenbaar; er zijn grote contrasten in de landschappelijke opbouw van de (gedeeltelijk zeer open) duinen, de besloten smalle strandwallen/strandvlakten en de open grote strandvlakte/zeekleipolder;
- De waterhuishouding en de ontsluitingsstructuur volgen het patroon van strandwallen en strandvlakten;
- De bebouwing van Wassenaar ligt op markante plekken: de villagebieden hoofdzakelijk op de strandwallen en de dorpskern op de overgang van zand naar klei.

Afbeelding 10: Landschapsstructuurplan

In het plangebied zijn binnen deze hoofdstructuur de volgende drie landschapstypen te onderscheiden:

- het jonge duinlandschap
- het strandwallen en strandvlaktenlandschap
- het jonge zeekleilandschap.

Deze drie landschapstypen zijn in hoofdstuk 3 verder beschreven.

3. Inventarisatie en analyse

3.1. ruimtelijke en functionele structuur

Ligging in groter geheel

De bestemmingsplangrens omsluit de volgende gebiedsdelen: Het duinbosgebied, de helling van de binnenduinrand met de duinsloot en het dag- en verblijfsrecreatiegebied. Daarnaast is er de beboste zone langs de noordrand van Duinrell met daarin het Bosje van Pallandt. Een deel van de Storm van 's-Gravesandeweg valt tevens binnen de plangrens. Het gebied Meijendel, is aangewezen als beschermd natuurgebied (habitatgebied). Het plangebied van Duinrell ligt hier buiten.

Landschappelijke structuur

Wassenaar is ontstaan op het strandwallenlandschap direct achter het duingebied. De afwisseling van gesloten, min of meer beboste strandwallen met de open strandvlakten heeft het ontstaan van landgoederen en buitenplaatsen bevorderd. Uiteraard heeft dit ook te maken met de zeer nabij gelegen residentie. Aan het einde van de 19^{e} eeuw was er tussen Leiden en Den Haag een aaneengesloten zone van vaak zeer ruime landgoederen aanwezig. Binnen de landgoederen waren wegen, robuuste laanstructuren, buitenplaatsen en bossen op de strandwallen gesitueerd. In de strandvlakten lagen vaak de weilanden, de waterstructuren en (in de hoogstgelegen strandvlakte direct achter de duinrand) bospercelen. Juist de nog relatieve gaafheid van het landschap van strandwallen en strandvlakten maakt deze landschappelijke ondergrond van Wassenaar uniek. Duinrell is deels gesitueerd in de hoog gelegen sterk geaccidenteerde jonge duinen en deels in de laag gelegen strandvlakte. Abrupte overgang tussen beide eenheden, midden in het landgoed, is zowel ruimtelijk als functioneel sterk bepalend. De overgangen (gradiënten) haaks op de kust zorgen voor een hoge belevingswaarde, een waardevol ecologisch cultuurlandschap en een fraai woonmilieu. In de gradiënten vinden we de overgangen van relatief hoog naar laaggelegen gebieden, van droog naar nat en van zandige naar kleiveenachtige bodemtypen met de bijbehorende (semi) natuurlijke beplanting en fauna. Op korte afstand heeft zich een grote variatie in soorten ontwikkeld. Deze kwaliteiten zijn nadrukkelijk terug te vinden in de overgang van de jonge duinen naar het strandwallenlandschap.

3.2. Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

De gemiddelde bezoeker is zich er weinig van bewust dat hij zich op het terrein van een eeuwenoud landgoed bevindt met een oppervlakte van 111ha. Hij ziet fraaie bomen, waterpartijen en open gebieden zonder te vermoeden dat dit een onderdeel vormde van een tuinaanleg behorend bij een (op een kasteel gelijkend.) landhuis. Het woord Duinrell betekent: watergang aan de voet van de duinen die door regenwater wordt gevoed. Er bevond zich in vroeger eeuwen dan ook een bron op het gebied van het huidige landgoed. De nu nog aanwezige Duinsloot herinnert aan deze watergang. Omstreeks 1600 wordt voor het eerst melding gemaakt van een landhuis. De oudste gedeelten van de in 1986 gesloopte bebouwing dateert den uit het eind van de 17e eeuw. Door vele verbouwingen en toevoegingen veranderde een oorspronkelijk bescheiden zomerverblijf van karakter en groeide uit tot een gebouwencomplex dat als kasteel bekend stond maar het in feite niet was. Toen het onderhoud niet meer te financieren was moest tot afbraak worden besloten. Een deel van het landgoed is ontstaan na afgraving van de duinen. Voordat de familie Van Zuylen van Nijevelt eigenaar werd was het gebruik dan ook agrarisch. Door de afgraving is de steile duinrand ontstaan aan de westzijde van de duinsloot. Daar verandert de beplanting dan ook abrupt van karakter: het beukenbos houdt op en de lagere duinbegroeiing wordt zichtbaar. De aanleg van het park is in de loop der eeuwen een aantal keren aangepast aan de heersende smaak. De huidige nog herkenbare parkaanleg dateert van rond 1900. Een aantal van de toen geplante bomen is bewaard gebleven. De structuur van lanen, paden en zichtassen is ook nog gedeeltelijk aanwezig. Het kasteel vormde destijds het middelpunt. Als gevolg van de waterwinning trad verdroging op. Dit had tot gevolg dat de landbouw in de loop van de 20e eeuw gestaakt moest worden. In het begin van die eeuw komt het landgoed door huwelijk en vererving in het bezit van de huidige eigenaren: de familie Van Zuylen van Nijevelt. Het landgoed werd onder de Natuurschoonwet 1928 gebracht. Het onderhoud en de belastingen betekenden echter dat de financiering steeds moeilijker werd. Grote delen van Duinrell zijn toen in handen gekomen van de gemeente. Later zijn daarop villa's gebouwd.

In 1928 begon de rangschikking van de Natuurschoonwet. Mede als gevolg daarvan werd het landgoed in 1935 voor het publiek opengesteld. Dit was het begin van het huidige attractiepark. De start was een theetuin met speelgelegenheid.

De familie verlaat het kasteel dat na de oorlogsjaren zo is uitgeleefd dat het niet meer in oude luister te herstellen is. De familie gaat op de boerderij Duinrell wonen. Het kasteel is in 1986 gesloopt. Al voor de oorlog werd een skibaan op dennennaalden en een speeltuin aangelegd. Er werden toen ook motorcrosswedstrijden gehouden. Na de oorlog verschenen geleidelijk de verdere attracties. Op de waterpartijen werd met bootjes gevaren en er was een uitgebreide menagerie met vogels, edelherten, moeflons, e.d. Het hoogste (natuurlijke) punt van de provincie bevindt zich op Duinrell. Op het aldaar aanwezige duin (38m hoog) werd al voor de oorlog een uitkijktoren gebouwd. In de loop van de jaren werden kampeerterreinen aangelegd, caravans geplaatst en de attracties verder ontwikkeld. In 1984 werd het Tikibad geopend; enige jaren later gevolgd door de Kikkertuin (in de jaren zestig het Praethuys) waarin een grote supermarkt is gevestigd naast restaurants en zalen. Jaarlijks bezoeken ca. 1,4 miljoen mensen Duinrell, hetzij als dagrecreant in het attractiepark hetzij als overnachtende bezoeker van de talrijke vakantieverblijven of met eigen kampeermiddelen op de toeristische kampeerweiden. De concurrentie op het gebied van de attractieparken is groot. Daarom is dat gedeelte van Duinrell dynamisch van aard. Ook in de sector van de verblijfsrecreatie is veel in ontwikkeling dat tot voortdurende koersbijstelling noopt. De familie Van Zuylen van Nijevelt wil binnen moderne kaders doorgaan met de exploitatie.

Archeologie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat het deel van het duingebied, waarbinnen Duinrell is gelegen, de kans op het aantreffen van archeologische waarden groot tot zeer groot is. Daarom is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan door de Grontmij, in opdracht van Duinrell een inventariserend veldonderzoek (IVO) gedaan Het verrichte archeologisch veldonderzoek heeft bestaan uit 44 boringen in een deel van het plangebied voor de mogelijke uitbreiding van het attractiepark en het gedeelte dat in de toekomst mogelijk voor verblijfsrecreatie in aanmerking komt. Hierbij zijn bij vier boringen in de bovenste bodem lagen archeologische indicatoren aangetroffen. Er zijn echter geen aanwijzingen waargenomen die zouden kunnen duiden op een cultuur laag of op bewoningssporen. De gronden op het landgoed lijken bovendien voor een groot deel vergraven, waarschijnlijk is dit al gebeurd bij de eerste aanleg van het landgoed en in latere tijdens bij de aanleg van de renaissance/barok tuinen en bij het graven van

waterpartijen en bij de laatste parkaanleg in de XIXe eeuw. Ook het gebruik van bepaalde delen van het landgoed voor agrarische doeleinden, bollenteelt en als volkstuinen zal tot gevolg hebben gehad dat het oorspronkelijke bodemprofiel grotendeels verstoord is geworden. Wegens het ontbreken van duidelijke archeologische indicatoren kan worden geconcludeerd dat in het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen archeologische sporen meer aanwezig zullen zijn en dat de indicatieve hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde met betrekking tot de archeologie voor dit deel niet (meer) van toepassing is. Archeologisch onderzoek Ruimtelijke ontwikkeling Duinrell (gem. Wassenaar), Inventariserend veldonderzoek, Grontmij Nederland bv, Houten, 13 september 2004.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is met het openbaar vervoer te bereiken met busvervoer. De halte is aan de van Zuylen van Nijeveltstraat nabij Duinrell gesitueerd. De bereikbaarheid van Duinrell is voor de automobilist niet problematisch. Niettemin zoekt een deel van het verkeer, dat afkomstig is van de A44, zich een weg door de woonbuurten. Uit het noorden komend verkeer wordt overigens via Valkenburg en de Katwijkseweg bewegwijzerd. Bij buurtbewoners liggen de effecten van deze ontsluiting gevoelig. Op basis van de Structuurvisie Wassenaar en het Verkeersplan Wassenaar 2000 zal worden onderzocht of op termijn een verandering in de noordelijke invalsweg vanuit Katwijk voor Wassenaar mogelijkheden biedt om de dorpskern te ontlasten. Bereikbaarheid is een aspect dat weliswaar maar ten dele te beïnvloeden is vanuit Duinrell zelf, de fysieke ontsluiting en benadering van het landgoed is echter wel een aangelegenheid waar het management van Duinrell, samen met de gemeente Wassenaar, aan moet blijven werken. Verdere ontwikkeling in vervoersmanagement lijkt, gezien de toenemende mobiliteit in het algemeen, noodzakelijk om de verkeersdruk door de toevloed van auto’s binnen de perken te houden. Ten aanzien van het parkeren wordt gesteld dat in de parkeerbehoefte die het attractiepark en de verblijfsrecreatie genereert dient te worden voorzien binnen de grenzen van het park. Daartoe is een parkeernorm gehanteerd voor de verblijfsrecreatie en is een minimale hoeveelheid parkeerplaatsen voor dagrecreatie gefixeerd op locatie van het huidige parkeerterrein. Dat wil zeggen dat in de overige behoefte voorzien moet zijn, maar dat de locatiekeuze aan de exploitant is.

Parkeren

Voor de diverse functies binnen het plangebied geldt het uitgangspunt dat voldoende parkeren op eigen terrein wordt georganiseerd. Wassenaar houdt daarbij de kencijfers van de CROW aan als toetsingskader.

4. Milieu en water

4.1 Algemeen

Milieu

Dit bestemmingsplan is conserverend. Er worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de vergunde afwijkingen geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor zover milieuaspecten door activiteiten binnen en buiten het plangebied in het geding zijn, hebben deze geen andere effecten dan die die ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplanen de vergunde afwijkingen al zijn beschouwd. Tussentijdse wijzigingen van de milieuwetgeving vergen ten opzichte van het geldende plan en de vergunde afwijkingen geen aanvullende milieuonderbouwing.

4.2 Waterparagraaf

Water

Door de ligging tegen het duingebied aan, heeft het plangebied een oostwaartse afwatering. De Duinsloot, aan de voet van de duinhelling en de Kaswetering vormen de belangrijkste watergangen in de afwatering van het gebied. De slingerende watergang centraal door het plangebied dateert van recentere datum (tuinaanleg door Zochers). Gedrieën zijn deze watergangen van cultuurhistorische betekenis en hebben daarom in de plankaart een eigen plaats gekregen. Langs de Katwijkseweg is een bermsloot, die ook een rol speelt in de afwatering, zij het een veel geringere. Daarom wordt deze watergang als ondergeschikt aan het gehele profiel beschouwd. Aan het gebied wordt drinkwater onttrokken door Dunea. Er bevinden zich om die reden een reeks waterputten op het landgoed. Deze zijn op de plankaart aangegeven. De duinsloot is aangelegd in de 17e eeuw om het overtollige kwelwater uit de duinen af te voeren. Sinds 1976 wordt er drinkwater gewonnen in de overgangszone. In hoeverre dit heeft geleid tot verlaging van de grondwaterstanden is onbekend. DZH geeft aan dat de beïnvloeding van het freatisch pakket gering is, gezien het feit dat het grondwater op 35 tot 50 meter diepte in het tweede watervoerende pakket onder een scheidende kleilaag wordt gewonnen. De duinsloot aan de binnenduinrand wordt sinds 1976 in het meest zuidelijke deel permanent van oppervlaktewater voorzien via een pompinstallatie op de Hertenkamp. DZH waarborgt de kwaliteit van het ingepompte

water. De duinsloot vult via twee overlopen de lager gelegen vijvercomplexen, die op hun beurt weer overlopen in de Kaswetering. De duinsloot is hiermee veranderd van een periodiek watervoerende duinrel die af en toe droogvalt in een permanent watervoerend systeem.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 1 november 2003 verplicht om een watertoets uit te voeren bij nieuwe bestemmingsplannen of bestemmingsplanwijzigingen. De watertoets is een proces waarin de initiatiefnemer(s) en waterbeheerder(s) concrete afspraken maken over wat er gerelateerde aspecten van het plangebied. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie.

Waterbeheer plan

Het plangebied Duinrell ligt in zijn geheel binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland). In het kader van de watertoets Duinrell is op 20 december 2004 overleg gevoerd tussen Duinrell en Rijnland. Het wateradvies van Rijnland is verwerkt in een rapport van de Grontmij ”Watertoets Duinrell Wassenaar”.

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: o Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), . Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken), . Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. 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.

Waterbeleid

Belangrijke richtlijnen uit het nationale en provinciale beleid en het beleid van Rijnland zijn:
– de kwantiteitstrits vasthouden – bergen – afvoeren;
– niet afwentelen (bestuurlijk, financieel en geografisch);
– meer ruimte voor water naast techniek;
– de kwantiteitstrits schoonhouden – scheiden – zuiveren.

Watersysteem

Het watersysteem van Duinrell dient een bui, die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatsverandering, te kunnen verwerken, zonder inundatie van het maaiveld. Bij een toename van verhard oppervlak in de toekomstige situatie (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), verlangt Rijnland uitbreiding van het oppervlak open water, gelijk aan of meer dan 15% van het toegenomen oppervlak (15%-regel). Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken volgt Rijnland de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van de Werkgroep Riolering West-Nederland.

Waterhuishouding

Het plangebied van Duinrell is een opmalingsgebied, waarin trapsgewijs vier verschillende peilen voorkomen, namelijk (van hoog naar laag) in:
−de duinsloot,
−de verbindende sloten tussen duinsloot en de vijverpartij,
−de vijverpartij
−en de Kaswatering.
−Het water wordt opgemalen vanuit De Hertenkamp.

De watergangen in de Hertenkamp en de Kaswatering maken onderdeel uit ven het boezemsysteem, van Rijnland. De opmaling is primair noodzakelijk om de duinsloot permanent op diepte te houden. Tevens draagt de opmaling bij aan de doorstroming en verversing van de verbindende sloten en de vijverpartij. In tijden van hevige neerslag wordt de opmaling stopgezet. Het watersysteem van Duinrell functioneert naar behoren en er hebben zich in het verleden geen problemen voorgedaan tijdens extreme neerslagsituaties.

Waterberging

Uit berekeningen is gebleken dat het wateroppervlak van Duinrell voldoende groot is om een regenbui die statistisch eenmaal in de 100 jaar voorkomt, vermeerderd met 10% in verband met de toename van neerslag, nu en in de toekomstige situatie kan verwerken
Er behoeft dus geen extra oppervlak open water te worden aangelegd.

Bodem en grondwater

Het plangebied bevindt zich in een goed doorlatend duinzandpakket. De afstand van maaiveld tot grondwaterspiegel varieert van 0,70 tot 1,70 meter, met een gemiddelde van circa 1,30 meter. In Duinrell doen zich geen problemen met grondwater overlast voor. In de aangrenzende wijk Dorp Wassenaar worden maatregelen tegen grondwateroverlast getroffen. Deze maatregelen hebben geen consequenties voor de (grond)waterhuishouding in Duinrell.

Riolering en afkoppeling

Duinrell beschikt over een gemengd rioolstelsel. Nabij de terreingrens van het Romantisch Kamp is het rioolstelsel van Duinrell aangesloten op het gemeentelijke stelsel. Al enige tijd is op Duinrell een ontwikkeling gaande waarbij (nieuwe) verblijfseenheden, bedrijfsgebouwen, wegen en parkeerterreinen worden afgekoppeld van de riolering. Het regenwater infiltreert rechtstreeks of via een regenpijp en een grindput in de bodem. Deze ontwikkeling wordt de komende jaren voortgezet. Hoewel volgens de plannen sprake is van een toename aan verhard oppervlak in de komende jaren, gaat deze toename gepaard met een verhoudingsgewijs grotere toename van

infiltratie van neerslagwater. De 15% regel van Rijnland is van toepassing, maar in plaats van extra oppervlak open water wordt in Duinrell gekozen voor infiltratie van regenwater. Door de ontwikkelingen op Duinrell wordt beter gebruik gemaakt van de afvoer vertragende en filtrerende werking van de zandige bodem. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de hoogste prioriteit "vasthouden" in de drietrapsstrategie "vasthouden – bergen – afvoeren" van neerslag. Tevens neemt het aandeel regenwater in het gemengde rioolstelsel af, waardoor ook de piekafvoeren zullen afnemen.

Waterkwaliteit

Uit metingen van Rijnland in de boezemwatergang aan de Jagerslaan blijkt dat de waterkwaliteit in deze watergang en daarmee ook de watergangen in Duinrell, redelijk is.

Inrichting watergangen

De inrichting van de watergangen in Duinrell wordt niet gewijzigd.

4.3 Flora en fauna

Ten aanzien van natuur is het gebied in eerste instantie in vier grote, samenhangende delen op te splitsen. Ten eerste het duingebied aan de zeekant van de duinsloot, ten tweede het overgangsgebied langs de duinsloot, de parkzone en de gemeentelijke bosstrook (Bosje van Pallandt.

Het duingebied

Vóór de bebossing had het duinterrein een overwegend open karakter. Een beeld van de vroegere duinvegetatie kan worden gezien in het aan grenzende terrein van Meijendel, zij het dat de vegetatiestructuur hier nu vermoedelijk opener is als gevolg van de begrazing die hier plaatsvindt. Eind 19e / begin 20e eeuw is nagenoeg het gehele duinterrein van Duinrell bebost met naaldbos (grove den, Oostenrijkse den) voor mijnhout. Lokaal is ook zee den om landschappelijke redenen aangeplant in kleine groepjes. De oudere bosgedeelten en bomen dateren uit deze periode. Tot circa 1980 bestond het bos in het duin uit dichte monoculturen met een dik bruin naaldenpakket en weinig ondergroei. Vanaf 1980 heeft een selectief dunningsbeheer plaatsgevonden in een aantal bosgedeelten ('schilderen met de bijl'). Hiermee is een proces van bosomvorming van monoculturen van naaldhout naar gemengd loof/naaldbos in gang gezet. Op grote schaal komt spontane verjonging van loofboom- en naaldhoutsoorten voor. Het selectieve dunningsbeheer heeft ook geleid tot een grotere structuurvariatie in de struiklaag en een beter ontwikkelde kruid laag. De duinrandhelling is geomorfologisch nog

nagenoeg onaangetast. Lokaal is de helling beplant met oude beuken en eiken, waarvan de laatste mede in hakhoutbeheer zijn geweest. Later is de helling verder dicht geplant met grove den.

Kansen en bedreigingen
De duinbossen kunnen zich verder ontwikkelen naar een meer natuurlijk duin bos met inheemse loofboomsoorten. Dit wordt ondersteund door de spontane verjonging van beuk, eik en berk als direct gevolg van het dunningsbeheer. De duinbossen hebben tevens specifiek grote potenties voor broedvogels bij een omvormingsbeheer naar een structuurrijker bos. Door dode bomen te laten staan of liggen kan de ecologische waarde en diversiteit van het bosgebied nog verder worden vergroot. De hellingbossen hebben door een gradiënt in bodemkwaliteit en vochtgehalte bijzondere potenties voor de ontwikkeling tot een structuurrijk bos met soortenrijke kruidvegetaties. Deze bossen zijn nu ook al, in ecologisch opzicht, de best ontwikkelde bossen van het landgoed. Om dit te realiseren is een geleidelijke dunning van vooral grove den gewenst. De lage intensiteit van het recreatief gebruik in het duingebied heeft geen wezenlijke invloed op de natuurwaarde. Op een aantal plekken leidt recreatief gebruik lokaal vooral in de omgeving van de uitkijktoren tot de instandhouding van open zandplekken. Enerzijds leidt dit tot beperking van de vegetatie-ontwikkeling, anderzijds creëert dit nieuwe plekken voor de ontwikkeling van pioniervegetatie, die anders op den duur zouden verdwijnen. Om het beschermde gebied zo goed mogelijk te behoeden is een (wettelijk vereiste) toets opgenomen voor alle werkzaamheden die het normale beheer te boven gaan.

Duinsloot en duinrand

De zone tussen de duinsloot en de duinrand is al vroeg beplant met loofhout, met name beuk en eik. Hier bevinden zich thans monumentale bomen van naar schatting 150 tot 200 jaar oud.

Kansen en bedreigingen
De ondergroei van het bos wordt beperkt door het zeer dichte kronendak met veel bladval en beschaduwing. Door het selectief creëren van open plekken kan het bos door verjonging een structuurrijker karakter krijgen. Ook de duurzaamheid van het bos wordt hiermee gewaarborgd. Eventuele vernatting zou enerzijds bijzondere ecologische potenties bieden voor het creëren van een periodiek stromende Duinrell, anderzijds brengt een te sterke verandering van het grondwaterpeil risico's met zich mee voor de eeuwen oude beuken en eiken. In het overgrote deel van deze zone speelt de recreatie geen doorslaggevende rol in de samenstelling en

aard van de vegetatie. Aangezien het park voor dagrecreatie is geopend tussen 10.00 en 17.00 is de verstoring voor fauna naar verwachting beperkt.

De parkzone

Het parkgedeelten is al sinds de aanleg in de 17e eeuw ingericht en beheerd als lusthof met een tuin en landschapspark. Een deel van de bossen werd ook benut voor extensieve houtproductie. Door de aanleg en gebruik van de attractievoorzieningen en campingterreinen is de intensiteit van gebruik, beheer en beïnvloeding van deze zone met name in de twee helft van de vorige eeuw toegenomen.

Kansen en bedreigingen

Het parkgedeelte heeft beperkte ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de natuurwaarden gezien de tuin- en parkachtige bestemming. Lokaal kunnen de natuurwaarden worden verhoogd door bij aanplant van bomen en hagen (bijvoorbeeld op de campinggedeelten) meer gebruik te maken van inheemse struik- en boomsoorten. De potenties hebben vooral betrekking op meer extensieve delen van de parkzone. De oude bomen worden zoveel mogelijk gespaard, mede gezien het belang als nest en voedselplaats voor veel vogels, vleermuizen en eekhoorns. Verjonging van deze bomen is wel noodzakelijk om de continuïteit van deze waarden te bestendigen. Aantasting van dit bosachtige gebied vindt plaats door plaatsing en gebruik van verblijfseenheden, aanleg van paden en zeker ook door de ondergrondse infrastructuur. Zorgvuldig handelen in deze zone is vereist om het risico voor permanente schade zo goed mogelijk uit te sluiten. Het gebied wordt al intensief benut, waardoor verdere intensivering nauwelijks zal leiden tot lagere natuurwaarden.

Bosstrook Katwijkseweg

Deze strook is voornamelijk beplant met loofhout. De strook direct langs de weg heeft een functie van afscherming van het bedrijf Duinrell van de weg. Het vormt in feite een achtergrond voor de laanbeplanting langs de weg, die op zichzelf zeer waardevol is.
Een ander waardevol element is het zogenaamde Bosje van Pallandt, in de oksel van de Katwijkseweg en de Storm van ‘s-Gravesandeweg. Dit bosje is ook vooral met loofhout beplant. Door het weliswaar geringe hoogteverschil is dit een markant gebied dat de Berkhei (rond de dorpskerk) verbindt met het gebied Schulpwei (noordelijk van Duinrell) en zo een schakel is in de natuurlijke verbinding.

Kansen en bedreigingen

Zowel de laanbeplanting als het Bosje van Pallandt staan onder druk door de infrastructuur. Niet alleen verbreding van de weg, maar ook de verharding en de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) zijn van invloed op kwaliteit en overlevingskansen van de beplanting.

5. Planbeschrijving

5.1. Visie

Het gaat hier om een bestemmingsplan voor een gebied waarbinnen de functies op hoofdlijnen niet zullen veranderen.
In hoofdzaak gaat het om een gebied dat in eigendom is bij de familie van Zuylen van Nijevelt en verhuurd wordt aan Attractiepark en camping Duinrell BV. In het gebied is een vijftal deelgebieden te onderscheiden:

1. een duin- en bosgebied aan de westzijde;
2. een overgangszone naar het attractiepark en de verblijfsrecreatie;
3. een centraal gebied waar vooral de dagrecreatie zich bevindt;
4. een gebied met vooral verblijfsrecreatie;
5. en ten slotte een overgangs- en verkeersgebied naar de dorpskern en de Schulpwei.

Waar het attractiepark en de verblijfsrecreatie aanvankelijk een ondersteunende functie hadden aan (het instandhouden van) de buitenplaats Duinrell zijn deze functies nu hoofdzaak geworden.

De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op twee pijlers; het landgoed Duinrell als landschappelijke drager enerzijds en het bedrijf Duinrell (een groot deel van de functie) anderzijds. De ruimtelijke component van het plan gebruikt aspecten uit de ondergrond (bijvoorbeeld bomenlanen, waterpartijen en de hoogteverschillen). Het landgoed (of de landgoedgedachte) vormt een duurzaam en verantwoord motief om ontwikkelingen in het plangebied te plaatsen en in te passen in de ondergrond. De bestaans- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Duinrell worden overgelaten aan het bedrijf c.q. de eigenaar. Het bestemmingsplan spreekt zich echter expliciet uit over de impact die het bedrijf heeft op de ondergrond (als boven genoemd) en de omgeving. Op grond hiervan wordt een maximum bepaald voor kwantiteit en afmetingen van attracties en verblijfsaccommodaties, met als doel de kwaliteiten van het gebied zelf te beschermen of te herstellen . De impact op de omgeving wordt bepaald middels zoneringen met restricties. Duinrell is geen plek op zich maar maakt onderdeel uit van een groter geheel. Kader voor de uitwerking van deze twee pijlers is de ligging in het dorp Wassenaar. Vanuit dit kader komen ook restricties voort voor wat betreft de belasting en impact op omgeving: natuur (flora en

fauna), woonmilieu (lawaai, verkeer en emissie, beeldkwaliteit), functioneel programma, etc.

Het kader

De plaats in Wassenaar bepaalt het kader op het gebied van fysieke inpassing, impact op omgeving (milieu, verkeer, natuur) en functionele inpassing (functioneel ten opzichte van overige functioneel programma in Wassenaar).De ondergrond van Duinrell biedt inzicht in de positie en de ruimtelijke oorsprong van de landgoed. Letterlijk en figuurlijk liggen hier de roots van Duinrell. Het kaartbeeld toont helder wat de verbindingen met de omgeving zijn en welke daarvan van belang zijn. Deze planlaag legt de verbinding met het omliggende landschap en het dorp Wassenaar. Zo is de route naar de oude dorpskern via het Plein naar de Langstraat nog steeds een voor de hand liggende verbinding. Het meest markant is de ligging van het landgoed; deels op het duin en deels tegen de duinvoet. Het attractie- en verblijfsrecreatiepark liggen tegen een deel van de duinvoet. De impact op het duin is echter middels restricties begrensd. De aansluiting op het omliggende wegennet kent in de directe omgeving voorlopig geen wijzigingen. In de Structuurvisie Wassenaar 2015-2025 wordt een mogelijkheid voor een noordelijke ontsluiting geopperd.

De Landschappelijke Drager

Duinrell als landgoed past in de reeks landgoederen in de binnenduinrand en vormt zo een “lange lijn” die ordening en ruimtelijke oorsprong verklaart. De dynamiek in het fenomeen attractiepark heeft de laatste jaren zulke vormen aangenomen, dat de “onderlegger” landgoed (naast de topografische ligging in het algemeen) een extra waarborg zal moeten zijn voor de instandhouding van de kwalitatieve kenmerken van Duinrell voor de langere termijn. Daarnaast ligt in het landgoed ook de sleutel verborgen tot het onderscheidend vermogen van Duinrell ten opzichte van andere attractieparken. Tenslotte biedt het landgoed ook de verbindende structuur met de omgeving; de binnenduinrand en de dorpskern. De geschiedenis van Duinrell geeft aan dat ook een landgoed regelmatig wordt verbouwd. Stijlaanpassingen en productveranderingen (bosbouw) hebben naast economische motieven tot wijziging van beeld en omvang van Duinrell geleid. Sedert de openstelling in 1935 als wandelpark zijn recreatieve mogelijkheden de bron van inkomsten geworden. Anno 2015 is de inzet nog steeds gericht op de exploitatie en het uitbouwen van het bedrijf Duinrell. Het voorliggende bestemmingsplan regelt met name

de relatie tussen het landgoed en het bedrijf. Daarom wordt het fenomeen landgoed fysiek-ruimtelijk ingezet als ordenend principe. De verhouding tussen gebouwd object (het huis), formele tuinelementen (borders, vijvers, park), het productiegebied en het omliggende landschap is als motief een bewerking waard.

Nu ligt het niet zonder meer voor de hand om een "landhuis" terug te bouwen om de landgoed weer een "ziel of hart" te geven. De landschappelijke uitleg van Duinrell kan echter meer tot zijn recht komen bij het organiseren van het park en parkdelen rondom karakteristieke en opvallende gebouwde objecten: oriëntatieobjecten". Dit zou één van de ontwerpuitgangspunten moeten vormen bij de toekomstige aanpassingen en wijzigingen in het attractiepark en het verblijfsgebied. In het gebied is een aantal objecten als oriëntatie object in te zetten. De Kikkertuin, de Uitzichttoren en het entreegebouw komen hiervoor in aanmerking. Er zijn ook nieuw te bouwen objecten denkbaar: Op de locatie van het voormalige kasteel bijvoorbeeld. Op deze wijze is, met inzet van (nog) bestaande parkelementen, een hechtere verankering in de topografie mogelijk. Het benaderen en ervaren van Duinrell kan zo "dramatischer" beleefd worden. Verbindingen in de vorm van zichtlijnen vanuit het omliggende landschap en dorp zijn (op)nieuw te maken. Daarnaast is ruimte noodzakelijk om de objecten te kunnen ervaren.

Tenslotte dragen de oriëntatieobjecten bij aan een meer hiërarchische en begrijpelijke opbouw. Met een nieuw object ter plaatse van het voormalig kasteel krijgt elk gebied binnen het attractiepark Duinrell de mogelijkheid van een eigen oriëntatie object. Het verband onderling en met de omgeving kan echter beter. De herkenbaarheid van en de oriëntatie in het attractiepark zou kunnen verbeteren, als het fenomeen landgoed als ordeningsprincipe wordt ingezet.

Het Bedrijf Duinrell

Duinrell als bedrijf staat voor de invulling, die voortdurend verkleurt onder invloed van de recreatiemarkt en de algemene ontwikkelingen in de maatschappij.

De "Attractiepark en camping Duinrell BV" kent een veelheid aan vormen, aan voorzieningen, aan verblijfs- en overige functies. Zoals eerder vermeld is Duinrell niet meer sec een attractiepark , maar biedt het een breed programma. Waar in het geldende bestemmingsplan nog onderscheid werd gemaakt tussen

verschillende soorten van verblijfs- en dagrecreatie is, mede door de standaardisatie van bestemmingsplannen, nu gekozen voor minder diversiteit aan bestemmingen. Daarbij is nu de insteek dat het attractiepark als veelkleurige invulling kan en mag veranderen en aangepast mag worden aan de tijd, zolang de structurerende elementen binnen de locaties maar hun waarde behouden. Bovendien is het hanteren van het bestemmingsplan gebaat bij een eenvoudige en heldere opzet en omschrijving van bestemmingen. Het vergroot de bruikbaarheid, de inzetbaarheid en het handhaafbaar zijn van het plan. Overigens kent een attractiepark ook vrij bijzondere "bebouwingvormen", bouwwerken als achtbanen, draaimolens etc. In deze gevallen wordt in eerste instantie de impact op de omgeving van belang geacht. Locatie, dichtheid en bouwhoogte zijn de beperkende factoren die voortkomen uit de behoefte de omgeving te beschermen tegen nadelige invloeden van het gebruik, en het gewenste ruimtelijk beeld te behouden. Bij de verblijfsrecreatie lijkt het wenselijk , gezien de "doorlooptijd" van de accommodaties, te spreken van maximale aantallen, m², bebouwingsdichtheden en randvoorwaarden voortkomend uit de structurerende elementen. De "oriëntatieobjecten" zoals bij het fenomeen landgoed beschreven kunnen functioneel uiteraard onderdeel zijn van het attractiepark. Op deze wijze kunnen deze karakteristieke objecten zowel het attractiepark als het verblijfsgebied "bedienen" en ontstaat binnen het landgoed als geheel als vanzelf een verwevenheid tussen beide sferen. De locaties van deze objecten kunnen in een nadere uitwerking worden bepaald.

Ontwikkeling van het attractiepark

Het attractiepark kent een ruime variëteit aan attracties. Het park ligt onder hoog geboomte en wordt goed onderhouden. Verder zijn er winkels, een speeltuin, diverse spelvoorzieningen en de nodige sanitaire voorzieningen. De loopafstanden zijn kort, de attracties liggen vrij dicht bij elkaar, maar zijn door beplanting en terreininrichting visueel van elkaar gescheiden. Water (uit de naam Duinrell) is het bindende thema in de attracties. In de architectonische vormgeving ontbreekt op dit ogenblik echter een bindend ontwerpuitgangspunt. De vormgeving van de gebouwen en andere bouwwerken is niet homogeen. Zoals hiervoor al is aangegeven zullen de attracties constant veranderd, uitgebreid vernieuwd worden, al dan niet onder invloed van de smaak van de consumenten en van de concurrentie bij te kunnen benen. De bepalingen in het bestemmingsplan geven ruimte om aan die

behoefte tegemoet te komen. De restricties komen voort uit de beperking van de belasting en impact op de omgeving.

Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie
De consument is kritisch geworden ten aanzien van hetgeen aangeboden wordt. Er is vraag naar meer kwaliteit, waarbij de prijs minder belangrijk is geworden. Dat betekent dat de recreant meer ruimte in zijn vakantieverblijf wil, naast meer luxe en comfort. Ook stijgt de vraag naar groepsaccommodatie, waarin meerdere gezinnen kunnen verblijven. De accommodaties moeten ook geschikt zijn voor gebruik buiten het gebruikelijke seizoen. De toegenomen vrije tijd in het algemeen en de ruimere bestedingsmogelijkheden bij senioren die niet aan het hoogseizoen gebonden zijn betekenen een verschuiving in de markt. Economisch gezien is voor Duinrell de verblijfsrecreatie belangrijker dan het attractiepark. Het is voor Duinrell van belang de ontwikkelingen in de markt te kunnen volgen of zelfs voorop te lopen. Bepalingen in het bestemmingsplan maken ontwikkelingen mogelijk. De restricties in bebouwingsdichtheid, maximale oppervlakte, hoogte en dergelijke zijn opgenomen om de impact op de aangrenzende gebieden te beperken, de aanwezige flora en fauna te beschermen, de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren en de verbinding met de landschappelijke drager (het landgoed) tot stand te brengen.

5.2 De verbeelding
De landschappelijke drager wordt gebruikt als ordenend principe. Nog aanwezige lanen uit vroeger tijden, nieuwe en bestaande zichtlijnen, maar ook nieuwe objecten zoals de Kikkertuin kunnen worden gebruikt als ordenend element. De ruimte die “overblijft” tussen deze elementen en lijnen bevatten de “bulk” aan functies (verblijfsrecreatie, attractiepark, waterpartijen, etc.). Voor deze bulk geldt dan dat de feitelijke verschijning minder ter zake doet dan de verhouding tussen bebouwd en open gebied (fysieke dichtheid), tussen programma en terreinoppervlak (programmatische dichtheid). Deze twee laatste grootheden zijn gerelateerd aan de bestaans- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Duinrell. Het beeld dat ontstaat is een stelsel van lijnen (lanen, zichtlijnen over water, etc.) punten (oriëntatieobjecten, zoals Kikkertuin, Tikibad, uitzichttoren, etc.) en vlakken met daarbinnen (delen van) het attractiepark, het verblijfsrecreatiegebied en het duinbosgebied.
Om het fenomeen landgoed bruikbaar te maken als ordenend principe is het ontleed in karakteristieke onderdelen:

1. De voornaamste structurerende elementen; lanenstructuur en waterpartijen die relict zijn van het oude landgoedpark, ze symboliseren het fenomeen landgoed.
2. De oriëntatieobjecten en (zicht)lijnen; de punten worden gevormd door enerzijds bestaande objecten (Kikkertuin, Tikibad, entreegebouw) en anderzijds door mogelijke locaties voor nieuwe objecten. De verbindingslijnen, "zichtlijnen" zijn van belang voor het begrip van de ruimtelijke organisatie van het landgoed.
3. De ruimtelijke eenheden; vlakken;
De vlakken omvatten de in karakter te onderscheiden de delen in het gebied:
a. Duinbos en wandelbos;
b. noordelijke verblijfsrecreatie; "het romantische park";
c. zuidelijke verblijfsrecreatie; "omsloten tuinen";
d. de eilanden;
e. het attractiepark;
f. de functionele zones.
4. De zonering

Voor deze gebieden gelden speciale restricties, welke zich uiten in gebruik, dichtheid en geluid. Ook deze worden per deelgebied toegelicht. Vervolgens zijn er externe factoren zoals verkeer en overige geldende regelingen.

1. Structurerende elementen

In de huidige topografie zijn nog steeds elementen te vinden uit het vroegere landgoedpark. Het zijn relicten uit het naar Engelse stijl aangelegde park van Zocher en de nog vroegere afgravingen. Deze elementen worden gebruikt als structurerende elementen. Ze zijn vast en relatief onveranderbaar. De gebruikte elementen zijn de bomenlanen en met name de waterstructuur, zoals aangegeven in de bijlage 2.

2. Oriëntatie objecten en zichtlijnen

Op het landgoed zijn objecten te vinden die deels voortkomen uit het vroegere landgoedpark en deels een belangrijke functie herbergen in het attractie/verblijfsrecreatiegebied. Ze zijn verbonden /te verbinden middels zichtlijnen. Deze objecten helpen bij de oriëntatie in het gebied en refereren aan het fenomeen landgoed. Bij de oriëntatie objecten is de locatie van het voormalige landhuis vermeld omdat deze locatie nog steeds een opmerkelijke positie heeft vanwege het samenkomen van zichtlijnen. Hier ligt het voor de hand de locatie te gebruiken voor een bijzonder programma, d.w.z. ander programma

dan de standaard verblijfsrecreatie. De zichtlijnen verbinden de oriëntatie objecten met elkaar. Daarnaast is ruimte rond de oriëntatie objecten noodzakelijk om ze werkelijk waarneembaar te houden/maken. Zo heeft de bebouwingsmogelijkheid op de locatie van het voormalig kasteel de voorwaarde dat de kampeereilanden er omheen vrij blijven van permanente bebouwing.

3. Ruimtelijk eenheden

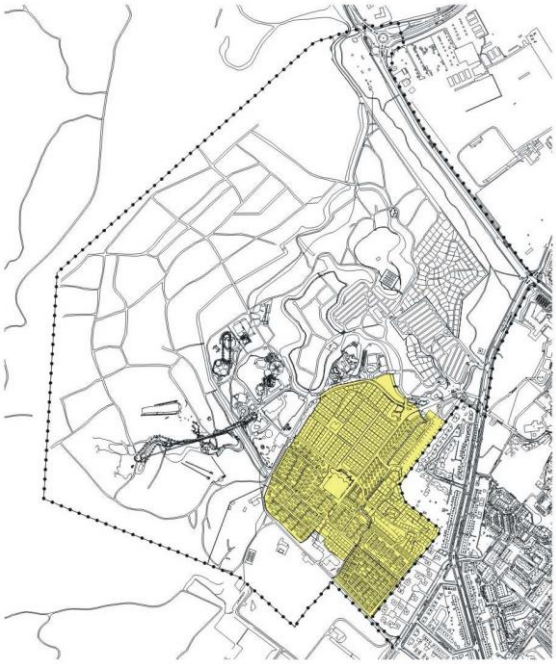
Deze indeling is ontstaan uit enerzijds de (hoofd-)activiteit in het betreffende gebiedsdeel en anderzijds een zo logisch mogelijke (fysieke) begrenzing van het gebiedsdeel. Ze worden hierna één voor één besproken op hun eigenschap en betekenis en de wijze waarop ze ingezet worden voor het bestemmen van het gebied.

Duinbos en wandelbos

Het duinbos binnen Duinrell is onderdeel van het grotere duingebied. Het is alleen toegankelijk voor bezoekers van Duinrell. Het karakter van het gebied is beschreven in Flora en fauna. De functie zal niet veranderen. Het zuidelijke deel wordt wat intensiever gebruikt dan de rest van het gebied. De recreatieve functies hier zijn gerelateerd aan het attractiepark voornamelijk vanwege het natuurlijke hoogteverschil, dat in dit gebied markant aanwezig is. Voorts is er een zogenaamde natuurcamping. Deze functies zullen echter niet uitbreiden. Met name de impact op het "stillere" duingebied van het gebruik van deze functies is hiervoor de reden. Het wandelbos is gelegen buiten de grenzen van het attractiepark Duinrell. Het is voornamelijk een wandelgebied voor de aangrenzende woonwijken. In het wandelbos liggen twee bestaande horecavestigingen: één aan de Storm van 's-Gravesandeweg en één aan de Katwijkseweg. Deze functie zijn, consoliderend, in het bestemmingsplan opgenomen.

Het Romantische park (Noordelijke verblijfsrecreatie)
De karakteristiek van dit gebied laat zich omschrijven als een voornamelijk vlak groen terrein met hoog opgroeiende bomen. De voornaamste functie is verblijfsrecreatie, waarvan het grootste deel permanent (duingalows, mobiles, etc.). Het noordelijke deel tegen de duinsloot is seizoensverblijfsrecreatie (tenten en toercaravans). De opzet wordt gekenmerkt door groene laantjes met daaraan de verblijven. De laantjes hebben een besloten karakter. De hoofdindeling wordt ondersteund door zichtlijnen op de oriëntatieobjecten. Deze geven juist openheid en zicht. In het gebiedsdeel is de locatie van het voormalige kasteel. Hier wordt de mogelijkheid geboden om een gebouwd volume te plaatsen dat qua functie en architectonische opzet de functie van middelpunt van het landgoed weer op zich kan nemen. Tevens zijn er enkele historisch interessante opstallen waaronder de oranjerie. Ook deze kleinere objecten ondersteunen de romantische opzet van dit gebiedsdeel.

Omsloten tuinen (Zuidelijke verblijfsrecreatie)
Dit gebied wordt gekarakteriseerd door een vlak terrein met straatjes waaraan verblijfseenheden. Het is kleinschalig van opzet en besloten in karakter. De doorzichten lopen parallel aan de “hoofdstraten”. De functies zijn permanente verblijfsrecreatie (”duingalows en mobiles”) en seizoensverblijfsrecreantie ((huur-) tenten en caravans).
Daarnaast bevindt zich in dit gebied de zogenaamde Kikkertuin die een functie voor het gehele attractiepark vormt. Hier zijn winkelfunctie, horeca en zalenfaciliteiten gecombineerd. De Kikkertuin is als oriëntatieobject aangemerkt. Het heeft een zichtrelatie met de hoofdingang en het Tikibad.

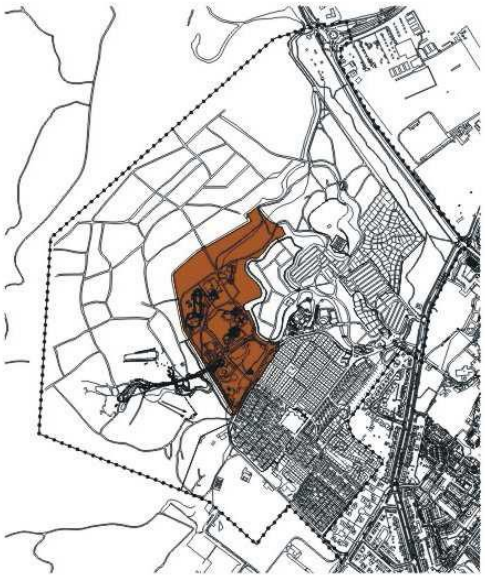


De Eilanden

De eilanden worden omgeven door water dat historisch een verschillende oorsprong heeft. Het noordelijke eiland wordt begrensd door enerzijds de duinsloot en anderzijds de waterloop die in het plan Zocher zijn oorsprong vindt. Het karakter van dit eiland is zoals die van het Romantische park. De enige functie is verblijfsrecreatie. Het middelste eiland is pas een eiland sinds er een kortsluiting gemaakt is in de lus van Zocher's waterloop. Ook hier is de voornaamste functie verblijfsrecreatie. De karakteristiek is momenteel niet erg uitgesproken. De bijzondere ligging centraal in het park kan meer benadrukt worden door de wijze van aanplant en situering van de verblijfseenheden. Het heeft een zichtrelatie met bijna alle bijzondere elementen in het gebied. Het meest zuidelijke eiland is niet echt een eiland in de letterlijke zin van het woord. De attractiefunctie ligt echter wat los van het grotere attractiepark en water speelt bij de hier aanwezige attracties een belangrijke rol. De karakteristiek wordt bepaald door de attracties. Er is een zichtrelatie met, met name de locatie van het voormalig kasteel.

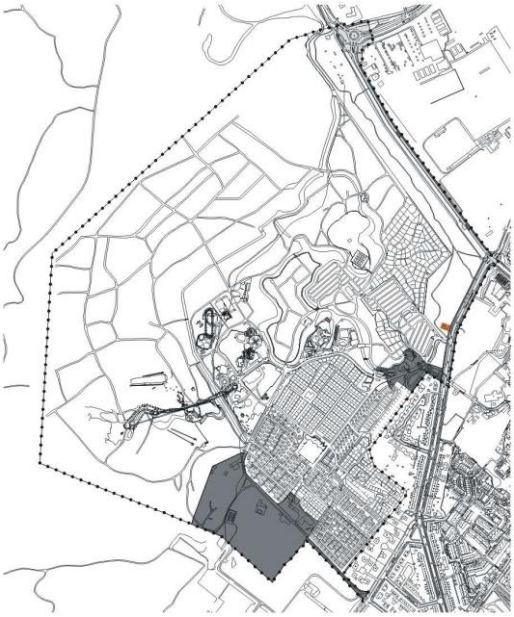
Het Attractiepark

Het attractiepark ligt centraal in het landgoed. De karakteristiek wordt bepaald door de attracties en de hoge bomen waartussen deze geplaatst zijn. Verder is het Tikibad een bijzondere functie die deels buiten het attractiepark om te bezoeken is. De toren en de kap zijn markant. Om de oriëntatie te ondersteunen is gebruik te maken van de (deel historische) bomenlanen die in dit deel voorkomen. Zo is er een zichtrelatie met de locatie van het voormalig kasteel en de Kikkertuin. De begrenzing van het attractiepark gebied is gemarkeerd door de waterpartij uit het Zocherplan en de duinsloot met erlangs gelegen duinhelling. Het noordwestelijke deel is een gebiedsdeel dat impact ondervindt van het attractiepark. In het noordwestelijke deel van het gebied zijn geen attracties aanwezig, maar staat wel onder de invloed van het attractiepark. Hier zijn mogelijkheden die hieronder in Zonering zijn beschreven.



De Functionele zones

Het plangebied kent enkele zones binnen het Attractiepark Duinrell die functioneel van karakter zijn: Het entreegebied waar entreegebouwen en bij horende functies gevestigd zijn.
Markant hier is met name de bomenlaan die een zichtbare relatie legt tussen de N.H.kerk in het dorpshart. Het zuidelijk gebiedsdeel waar enkele woningen met bijhorende gebouwen en erf gesitueerd zijn. Tevens is hier opslag aan de uiterste zuidrand en facilitaire gebouwen deels omsloten door de "omsloten tuin" die voor het attractiepark als geheel dienst doen. Het opslagterrein is beperkt in omvang vanwege de directe ligging aan het buitengebied. Voorts is er op gemeentelijk grondgebied een verkeersbestemming. Het gaat hier om een deel van de Storm van 's Gravesandeweg.



4. Zonering

In enkele van de hiervoor beschreven gebiedsdelen zijn lagere bebouwingspercentages en bebouwingsdichtheden opgenomen voor gebouwen en andere bouwwerken om de impact van het gebruik van de gronden op het duingebied te beperken. Voor het deel van het dagrecreatiegebied (gedeelte tussen de uitkijktoren en de duinvoetsloot en het noordelijk deel tegen de duinvoetsloot) geldt het volgende: binnen deze gebieden is in totaal, gezamenlijk maximaal 10800 m² bebouwing toegestaan, waarvan maximaal 500 m² aan gebouwen. Voor het deel van het verblijfsrecreatiegebied, het "Romantische Park", dat gelegen is tegen het de duinvoetsloot geldt ook dat het beperkte gebruik, zoals dat in het geldende plan

van kracht is, te wijzigen is in een intensiever gebruik. De voorwaarde is dat de dichtheid in het totale verblijfsrecreatiegebied het “Romantische Park” daarmee afneemt tot onder de huidige dichtheid in het huidige verblijfsrecreatiegebied. De overgangszone in de “Omsloten tuin” tegen de bestaande woningbouw langs de Storm van ‘s-Gravesandeweg, Van Wijnbergenlaan en Jagerslaan blijft gehandhaafd, dat wil zeggen dat slechts verblijfseenheden zijn toegestaan en er een groene afschermingsstrook is opgenomen tussen recreatiegebied en woningpercelen. De zone bedraagt 50 meter uit de eigendomsgrens. Daarnaast is langs de zuidelijke toegangsweg tot de woningen op Duinrell een groenstrook opgenomen, welke een afscherming vormt naar het natuurontwikkelingsgebied ten zuiden van Duinrell.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid, zoals dat in deze toelichting is weergegeven, is vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

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 twee zogenaamde dubbelbestemmingen zijn. Een dubbelbestemming is een bestemming die meerdere andere bestemmingen overlapt zoals bijvoorbeeld de dubbelbestemming Archeologie.

6.3 Verbeelding

De verbeelding is digitaal volgens IMRO- codering en is juridisch bindend. De verbeelding is getekend op de GBKW met een schaal van 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven. NL.IMRO.0629. BPDuinrell2015-VO01

6.4 De regels

Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen zijn gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Wijze van meten

In de wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald.

Groen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het wandelbos, afschermende groenvoorzieningen, bermen en bosstroken met de daarin gelegen fiets- wandel- en ruiterpaden.

Horeca

De bestemming is opgenomen voor bestaande horecabedrijven.
De bestemmingsregeling en horeca categorie zijn gebaseerd op de bestaande situatie

Leiding – Water (dubbelbestemming)	Deze bestemming regelt de in het gebied aanwezige winning middelen binnen een zakelijkrecht-strook, van 3 meter uit het hart van een leiding/puttenserie voor diepinfiltratiewinning. Bouwen en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is op gronden met deze dubbelbestemming uitsluitend mogelijk indien er geen schade aan de leiding wordt toegedaan.
Natuur	De natuurbestemming heeft betrekking op het duingebied grenzend aan het recreatiegebied. De bijzondere waarden van deze gronden moeten te allen tijde behouden blijven en worden beschermd. Voor dit natuurgebied is het beleid gericht op: - behoud van de karakteristiek van het gebied; - behoud, herstel en verdere ontwikkeling van natuurwaarden; - behoud, herstel en verdere ontwikkeling van landschappelijke waarden; - bescherming van het grondwater.
Recreatie - opslag	Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande opslagloods.
Recreatie - dagrecreatie	Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die gebruikt worden voor dagrecreatieve voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.
Recreatie- verblijfsrecreatie	Deze bestemming heeft betrekking de gronden die gebruikt worden voor recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeven van het seizoensgebonden nachtverblijf zoals het kampeerterreinen etc.
Verkeer	Binnen deze bestemming zijn de functies toegestaan die bijdragen aan de doelstellingen van het verkeersbeleid. In het verlengde hiervan zijn binnen deze bestemming alleen overige bouwwerken toegestaan ten diensten van de bestemming zoals: lantaarnpalen en voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Bushaltes, parkeerterreinen en kleinere nutsvoorzieningen zijn ook rechtstreeks mogelijk gemaakt.
Verkeer- parkeerterrein	Deze bestemming regelt de parkeervoorzieningen ten dienste van de recreatieve bestemmingen in het gebied.
Verkeer- toegangsgebied	Binnen deze bestemming zijn de functies toegestaan die behoren bij de entree van het attractiepark. In het verlengde hiervan zijn binnen deze bestemming alleen overige bouwwerken toegestaan ten diensten van de bestemming zoals hekwerken, toegangshuisjes, gebouwen voor de beveiliging etc.

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 diensten 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 vergunning plichtig op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen. Het gaat hier om vrijstaande woningen. Bij deze woningen is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar en eenvormig.

Waarde- cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming cultuurhistorie is opgenomen voor alle cultuurhistorische elementen in het gebied zoals water, paden en gebouwen. Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Deze bescherming is vertaald in een dubbelbestemming. Een vergunningsplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, evenals voor verkennend archeologisch onderzoek.

6.5 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregels

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

Algemene aanduidingsregels

De aanduidingsregels richten zich met name op gebiedsaanduidingen waarvoor specifieke beperkingen gelden. Dit geldt voor het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied. Binnen de bestemming zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouw van de bij de bestemming behorende voorzieningen.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels regelen onder meer de ontheffingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing.

Algemene bouwregels

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die rand voorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Algemene gebruiksregels	In deze gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.
Algemene ontheffingsregel	In deze algemene ontheffingsregels zijn de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.
Algemene 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

Bijlagen bij de toelichting:

1. Cultuurhistorische waardenstellingen;
2. Afbeelding met de aanwezige cultuurhistorische waarden;
3. Legenda aanwezige cultuurhistorische waarden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is voor de gemeente Wassenaar budgettair neutraal. De gemeente Wassenaar is dan ook niet risicodragend.

7.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Duinrell heeft ter inzage gelegen van

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:

- Provincie Zuid-Holland;
- Staatsbosbeheer, regio- west
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Liander;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Dunea;

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 rechtsbescherming momenten 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 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.

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.

Colofon, bronvermelding

Afbeelding 1	Plangrens bestemmingsplan Duinrell
Afbeelding 2	Kaart natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide
Afbeelding 3	Het belvedère gebied
Afbeelding 4	Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur
Afbeelding 5	Begrenzing cultuurhistorische hoofdstructuur
Afbeelding 6	Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (RSP)
Afbeelding 7	Kaart grondwaterbeschermingsgebied
Afbeelding 8	Uitsnede gemeentelijke structuurvisie
Afbeelding 9	Kaart uit de Nota archeologie herijking 2014
Afbeelding 10	Landschapsstructuur (uit landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan)

Bijlagen: -

Bijlagen bij de toelichting:

1. Cultuurhistorische waardenstellingen;
2. Afbeelding met de aanwezige cultuurhistorische waarden;
3. Legenda aanwezige cultuurhistorische waarden.