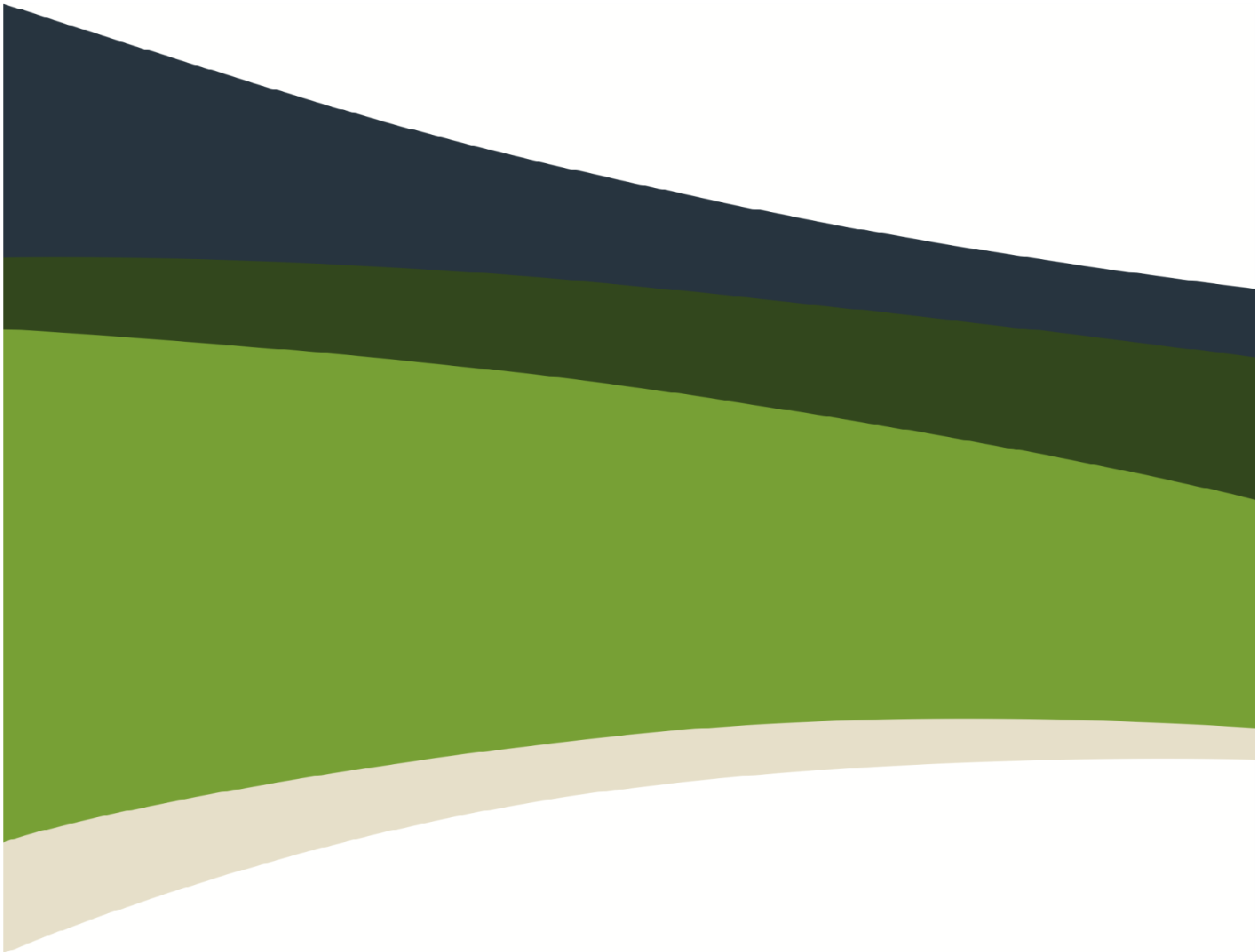


Voorontwerp bestemmingsplan

Landelijk Gebied 2015



Ontwerp ter inzage	
Vaststelling door gemeenteraad	
Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	
Beslissing Raad van State	
Publicatie bestemmingsplan	

Wassenaar, mei 2014

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	blz. 1
2.	Beleidskaders	
2.1.	rijksbeleid	blz. 4
2.2.	provinciaal en regionaal beleid	blz. 14
2.3.	gemeentelijk beleid	blz. 21
3.	Inventarisatie en analyse	
3.1.	cultureel erfgoed en landschap	blz. 29
3.2.	archeologie	blz. 34
3.3.	gebouwd erfgoed	blz. 35
3.4.	ontwikkelingen na vaststelling LG 2004	blz. 47
3.5.	ruimtelijk functionele structuur	blz. 50
4.	Milieu en omgevingsfactoren	
4.1.	algemeen	blz. 56
4.2.	waterparagraaf	blz. 56
4.3.	flora en fauna	blz. 60
4.4.	luchtkwaliteit	blz. 60
4.5.	bodem	blz. 60
4.6.	geluid	blz. 61
4.7.	externe veiligheid	blz. 62
5.	Visie	
5.1	visie op bestaande situatie	blz. 67
5.2	visie op gewenste situatie	blz. 71
6.	Juridische planopzet	
6.1	Algemeen	blz. 78
6.2	Planmethodiek	blz. 78
6.3	Verbeelding	blz. 78
6.4	De regels	blz. 79
6.5	Algemene regels	blz. 87
7.	Uitvoerbaarheid	
7.1	economische uitvoerbaarheid	blz. 89
7.2	inspraak	blz. 89
7.3	overleg ex artikel 3.1.1 Bro	blz. 89
7.4	zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan (tzt)	blz. 90
7.5	handhaving	blz. 90
	Colofon, bronvermelding	blz. 92
	Bijlagen toelichting: in bijlagenbundel opgenomen	
1.	Transformatielocaties; gebiedsspecifieke uitgangspunten	blz. 93
2.	Overlegreacties ex art. 3.1.1 Bro	volgt na inspraak
3.	Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied 2015	volgt na ontwerp
4.	Overzicht (ambtshalve) wijzigingen bij vaststelling	volgt na ontwerp

5. Bijlagenbundel externe veiligheid:
- kwantitatieve risico-analyse BP Ammonslaantje-Maaldrift
 - DGMR-rapport QRA LPG-tankstation
 - AVIV-rapport A44/N44
 - AVIV-rapport aardgasleiding Clingendael mei 2014

TOELICHTING

1. Inleiding

Algemeen

De aanleiding voor de integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is meerledig.

1. *wettelijke verplichting:*

Het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 maart 2005. Volgens de 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. Op basis van de geldende wetgeving moet het geldende bestemmingsplan uiterlijk in maart 2015 zijn geactualiseerd.

2. *digitalisering:*

Hoewel het geldende plan nog geen tien jaar oud is, is duidelijk dat door het moment van vaststelling (maart 2005) het bestemmingsplan niet is gebaseerd op de meest actuele (technische) eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2102). Een update van verbeeldingen, de systematiek van bestemmingen, redactie en opbouw van de regels is noodzakelijk.

3. *actualisering*

De actualisering heeft mede als doel het aantal bestemmingsplannen te reduceren, te uniformeren en de inhoud meer op elkaar af te stemmen. Na de vaststelling zijn tal van wijzigingsplannen en partiële herzieningen in procedure gebracht en vastgesteld. Later in dit hoofdstuk wordt hiervan een uitputtende opsomming gegeven. Het plangebied is daarmee een lappendeken geworden.

De grenscorrecties die zich tijdens de afgelopen planperiode hebben voorgedaan worden in deze herziening meegenomen.

Doelstellingen

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel ruimtelijk sturingskader (beleid en regels) voor het landelijk gebied. Daarin moet de bescherming van natuur en landschap, de cultuurhistorische en architectonisch waardevolle bebouwing, laan-, groen- en waterstructuren beter worden gewaarborgd.

Het plan heeft een beheersmatig karakter omdat wordt ingezet op het bestemmen van de bestaande situatie c.q. bestaande rechten. Waar dat mogelijk is beogen we wel de flexibiliteit te bevorderen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in dit plan niet opgenomen. Daarvoor zullen afzonderlijke ruimtelijke trajecten moeten worden doorlopen.

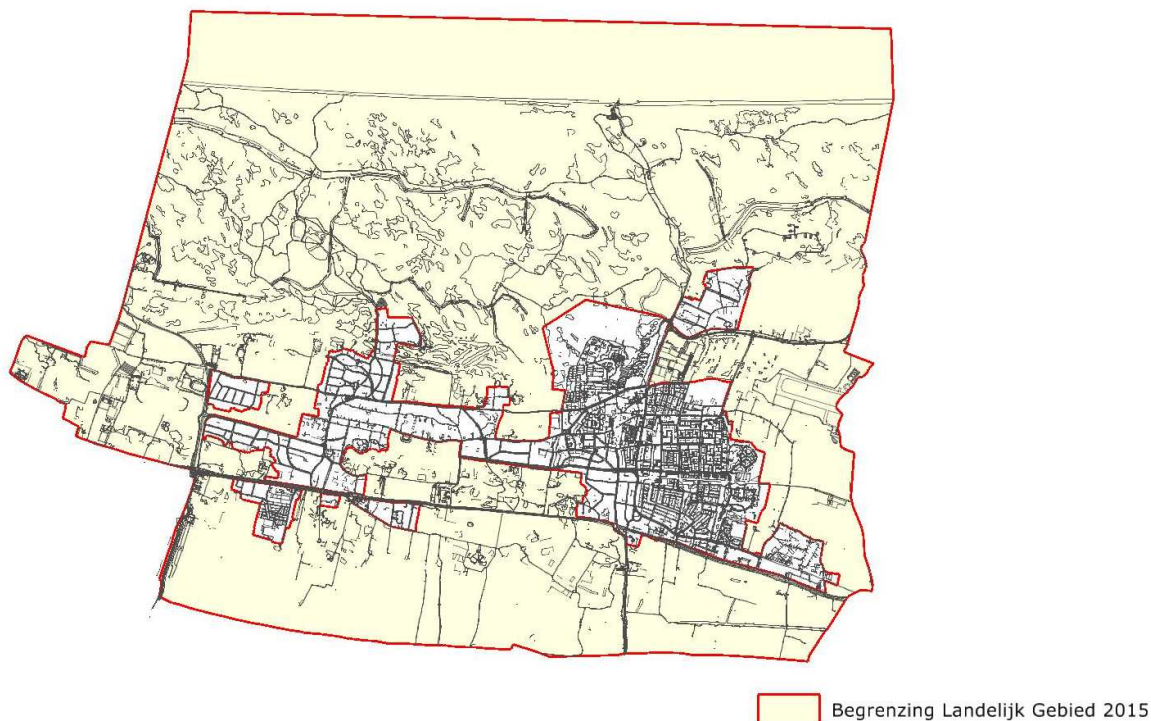
Opzet

De opzet van het bestemmingsplan is voornamelijk een juridische vertaalslag van de bestaande toestand en de bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. In deze herziening worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gefaciliteerd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader gegeven. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijke en functionele analyse gemaakt van het plangebied. Vanuit de natuur- en landschapswaarden en een cultuurhistorische ondergrond worden de woonfunctie en maatschappelijke functies in relatie gebracht met hun omgeving.: stedenbouwkundige opzet, groen en verkeer. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten als bodem, geluid, water en luchtkwaliteit aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft de visie op het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsplanmethodiek en het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoeringsaspecten.

Begrenzing

Gezien de omvang van het plangebied laat de begrenzing van het plan-gebied zich het beste visueel weergeven. Daarom wordt hier kortheidshalve verwezen naar de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1

**Geldende bestemmingsplannen**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied in 2005 zijn meerdere wijzigingsplannen of partiële herzieningen in procedure gebracht en vastgesteld. Het plangebied omvat de volgende bestemmingsplannen of delen daarvan:

titel	Motief wijziging	Vastgesteld
Bestemmingsplan Landelijk gebied 2004	Moederplan: herziening van plan uit 1975	07-03-2005
1 ^e partiële herziening: zandwinning Valkenburgse Meer	Concrete beleidsbeslissing voor uitbreiding zandwinning	06-02-2007
Bestemmingsplan Waalsdorperlaan	Realisatie Amerikaanse ambassade	31-03-2008
1 ^e wijzigingsplan ex art. 3.6 Wro Papeweg 33	Transformatie agrarische bouwstede naar wonen	18-11-2008
2 ^e partiële herziening Nieuw Wildrust; Groot Haesebroekseweg	Realisatie bouwplan en landgoed	20-04-2009
3 ^e partiële herziening Diverse locaties;	Reparatie van delen die door de Raad van State zijn vernietigd plus ontwikkelingslocaties.	06-07-2009
2 ^e wijzigingsplan ex art. 3.6 Wro Rijkstraatweg 225	Transformatie agrarische bouwstede naar wonen	11-10-2010
Bestemmingsplan Mecklenburglaan 1	Reparatie op perceelsniveau (bouwrecht uit Landelijk Gebied 2004)	13-02-2012

Bestemmingsplan Schouw- weg 72 Vm. Johannahuis	Uitbreiding wooncomplex vanuit wens instandhouding en bescherming Johannahuis	23-02-2012
Uitwerkingsplan Van Brienelaan	Realisatie bouwplan en een landgoed aan de Van Brienelaan (naast nr. 22).	10-2012
Ontheffing ex. Art. 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo Buurtweg 90, landgoed Voorlinden	Realisatie museum en tentoon- stellingsgebouw	31-05-2013
Ontheffing ex. Art. 2.12 lid 1, onder a sub 3 Wabo Bezoekerscentrum, Meijendelseweg 36 - 42	Optimalisering pannenkoeken- boerderij, bezoekerscentrum en paardenstal	27-08-2013
Bestemmingsplan Raaphorstlaan	2 ontwikkelingen i.c.m. reparatie als gevolg van uitspraak Raad van State	08-07-2013
4 ^e partiële herziening Reparatie 4 locaties		23-09-2013
Bestemmingsplan Noordelijke Randweg Landscheidingsweg	Plan is ouder dan 10 jaar en grenst aan landelijk gebied.	

Voor het bestemmingsplan Noordelijke Randweg Haagse regio (Norah) geldt dat deze ouder is dan 10 jaar. Dit bestemmingsplan betreft enkel een verkeersbestemming. De Norah grenst overwegend aan het landelijke gebied. Daarom is het logisch deze verkeersbestemming aan landelijk gebied toe te voegen.

Digitalisering

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012 (SVBP 2012). De verbeeldingen (voorheen: plankaarten) bij dit bestemmingsplan zijn gemaakt volgens IMRO-2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

2. Beleidskaders

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 Wet ruimtelijke ordening (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 RijksStructuurvisie 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 Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden.

De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) 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 rijksbelangen van de 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' en 'Habitatrichtlijn', en de implementatie daarvan in nationale wetgeving, de Flora en Faunawet 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. Binnen het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide (zie afbeelding 2).

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is nagegaan of de herziening niet strijdig is met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

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. Voor dit plangebied is de Rijksweg (N44) eigenlijk dé bron die een toetsing noodzakelijk maakt. Daarbij moet gedacht worden aan geluid en luchtkwaliteit. Voor externe veiligheid geldt dat naast deze rijksweg ook andere bronnen, zoals gasleidingen relevant zijn. Met name in de duinen is sprake van milieubeschermingsgebieden voor stilte respectievelijk grondwater. Ook kan op incidentele locaties sprake zijn van bodemgerelateerde zaken die in de inventarisatie genoemd moeten worden.

De inventarisatie op de milieu-aspecten is uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zgn. risicocontour). Kwetsbare objecten (woningen, ziekenhuizen, grote kantoren e.d.) worden binnen de risicocontour niet toegestaan. Bij voorkeur worden geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (bedrijven en kleine kantoren e.d.) binnen deze contour opgericht, maar bij besluit van het college van burgemeester en wethouders kan en gemeente hiervan gemotiveerd afwijken.

Groepsrisico.

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

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. Het groepsrisico dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord bij iedere toename van personendichtheden en bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde (Fn-curve). Ook dient het groepsrisico te worden verantwoord bij actualisering van bestaande en conserverende bestemmingsplannen waarin externe veiligheid niet is meegenomen. In hoofdstuk 4 is de feitelijke analyse van het aspect externe veiligheid beschreven.

Cultureel erfgoed

Werelderfgoed

De Werelderfgoedlijst is een lijst met Werelderfgoed samengesteld door de Commissie voor het Werelderfgoed van de UNESCO op voordracht van de aangesloten landen. Nederland heeft negen door UNESCO erkende wereld-erfgoederen. Deze zijn uniek in de wereld. Ze vertellen het bijzondere verhaal van Nederland en de Nederlanders op het gebied van waterbeheer, burgersamenleving en (land)ontwerp. De gemeente Wassenaar bezit geen Werelderfgoed.

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.

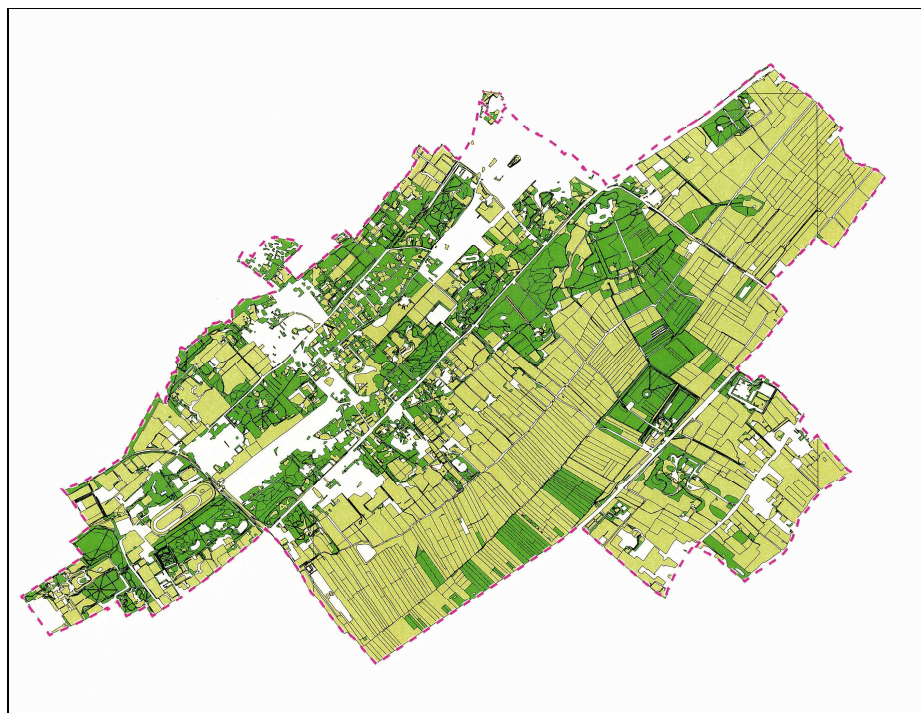
Nationaal erfgoed

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 nemen door het ontwikkelen van gemeentelijk erfgoedbeleid. Zo is er de verplichting dat gemeenten moeten beschikken over een monumentencommissie om uitvoering te kunnen geven aan de verplichting tot het nemen van besluiten op vergunningaanvragen. Wassenaar heeft een substantieel aantal rijksmonumenten, ook binnen dit plangebied.

Beschermde stads- en dorpsgezicht

Eén van de meest invloedrijke rijksoverheidsbesluiten voor het behouden van de lokale ruimtelijke en architectonische kwaliteit en bescherming van het culturele erfgoed is het beschermen van gebieden, de zogenaamde stads- en dorpsgezichten. De bescherming door het Rijk verplicht de gemeente een conserverend bestemmingsplan op te stellen waarin de culturele erfgoedwaarden gewaarborgd worden. In de gemeente Wassenaar liggen twee beschermde dorpsgezichten, namelijk de dorpskern (sinds 1967) en een groot deel van de gemeente maakt deel uit van de 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' (sinds 2007).

Voor deze gebieden gelden aparte, strengere regels voor de bebouwing en voor de onbebouwde, openbare ruimte (inbegrepen zaken zoals straatlantaarns, beplanting, en bestrating). Het bouwvergunningsvrije bouwen in deze gebieden is beperkt.



Afbeelding 3: Beschermd Dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RCE) (begrenzing is rode onderbroken lijn)

In het aanwijzingsbesluit is het beschermde dorpsgezicht 'landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg' als volgt beschreven: 'een visueel en functioneel samenhangend ensemble van 18de en 19de-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg 20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het gebied draagt een voor ons land zeldzaam warandeachtig karakter, gekenmerkt door een duidelijk herkenbare en goed bewaard gebleven historische en landschappelijke continuïteit. Het gebied is van groot historisch-geografisch, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang'.

Vanuit oogpunt van cultuurhistorie zijn de te beschermen waarden met betrekking tot dit plangebied:

1. de hoofdstructuur van (historische) wegen, lanen en waterlopen die een afgeleide is van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap.
2. cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau in relatie met de aanwezige bebouwing, zoals: beplantingsstructuren, restanten van cultuurhistorisch bebouwing, servituten en/of historische zichtassen.
3. ensembles van 19de en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's.
4. cultuurhistorisch waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben (voormalige MIP-panden¹, voor zover deze niet al deel uitmaken van de te beschermen waarden als bedoeld bij het naast hogere aandachtsstreepje).
5. erf- en tuinafscheidingen van huiskavels en landgoederen die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.

¹ De panden van het MIP (monumenten inventarisatie project, 1993) zijn in 2009 opgenomen in het Gemeentelijk Inventarisatie project (GIP).

Bij het aanwijzingsbesluit horen twee kaarten. Dit zijn de 'waarderingskaart structuren 2' en 'waarderingskaart bebouwing'. Volgens deze kaarten wordt de open groenstructuur (weiland en bouwland) versus de gesloten groenstructuur (bos) gewaardeerd als belangrijke structuur. Ook wordt de boerderijstrook gewaardeerd als belangrijke bebouwing.

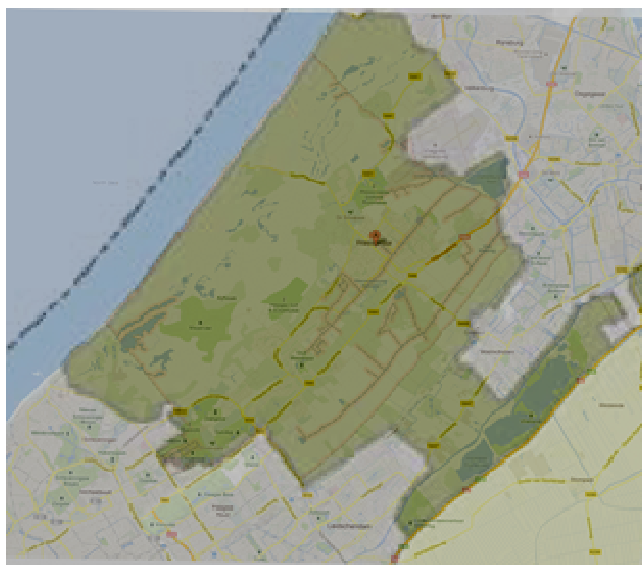
Nota belvedere

Deze in 1999 door de vier ministeries van OCE, VROM, LNV en V&E ontwikkelde nota is de eerste aanzet geweest om te stimuleren dat in een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarde en deze te benutten voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Heel Wassenaar maakt deel uit van het Belvederegebied Den Haag-Wassenaar. De voornaamste opgave voor dit gebied is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt, dus verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed. Het credo van Belvedere is: 'behoud door ontwikkeling'. In geval van nieuwe ontwikkelingen zijn aan deze aanwijzing als Belvederegebied de volgende beleidsinspanningen gekoppeld:

1. herkenbaar houden van de duinontginningen;
2. natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen;
3. streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

Deze beleidsinspanningen dienen in ruimtelijke plannen op alle niveaus te worden meegenomen. Het Belvedere-gebied Duin, horst & weide is door de provincie aangewezen als provinciaal landschap. Voor dit gebied is in 2004 het gelijknamige project Duin, Horst en Weide, uitgevoerd door het Pact van Duivenvoorde.



Afbeelding 4: Het Belvederegebied Duin, Horst en Weide

Modernisering Monumentenzorg

Erfgoedzorg is de afgelopen jaren sterk in beweging. Er zijn grote veranderingen op het gebied van wet- en regelgeving doorgevoerd; ook het denken over de omgang met het erfgoed is veranderd. Behalve de aandacht voor de intrinsieke waarde van het object, is in de afgelopen decennia het besef gegroeid dat de ruimtelijke context waarin het waardevolle cultuurhistorische erfgoed zich bevindt minstens zo belangrijk is. Ook is er meer aandacht voor

duurzaamheid, herbestemming en het beter zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar maken van erfgoed.

Een belangrijke motor achter de veranderingen 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 in ruimtelijke ordening

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. Hiermee heeft de gemeente extra taken en meer verantwoordelijkheid voor het erfgoed gekregen. Daarbij is het inventariseren, analyseren en waarderen van cultuurhistorie een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van structuurvisies, 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 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.

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' speelt een hoofdrol bij het voldoen aan de eisen. De definitie van 'goede ruimtelijke ordening' (zie memorie van toelichting Wro) luidt: 'het leiding geven bij de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied teneinde het ontstaan van een voor de gemeenschap zo gunstig mogelijk geheel te bevorderen'.

Het begrip goede ruimtelijke ordening is een breed begrip, waarin volgens jurisprudentie uit 2007 (RVS 26 september 2007, nr. 200701448/1) niet alleen ruimtelijk gerelateerde aspecten van architectuur maar ook welstandsaspecten zoals details, kleur, materiaalgebruik etc. ruimtelijk relevant kunnen zijn, als ze geacht worden in hoge mate bij te dragen aan de kwaliteit, namelijk aan het 'voor de gemeenschap zo gunstig mogelijk geheel'. Een goede onderbouwing daarvan is uiteraard een voorwaarde; in beschermde stads- en dorpsgezichten zijn de waarden dusdanig op rijksniveau vastgelegd, dat dit een bewezen basis vormt voor het inbrengen van detaillering, kleur- en materiaalgebruik in de ruimtelijke ordeningsinstrumenten. Maar deze aspecten kunnen ook buiten beschermde gezichten via een dubbelbestemming met bijbehorende regels, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische waarden, betrokken worden in de bouwplantoetsing (RVS, 15 januari 2014, nr. 201305457/1/R1).

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 aangegeven 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 meerjaren 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.nu 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. Door middel van de Nationale Agenda Herbestemming zijn de activiteiten gebundeld van een dertigtal organisaties die herbestemming willen stimuleren.

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.

Voor de periode 2013-2015 is 8 miljoen per jaar beschikbaar om te komen tot een samenwerkingsprogramma voor de realisatie van deze speerpunten. De inzet van middelen vindt plaats in de vorm van toevoegingen aan provincie- en/of gemeentefonds op basis van bestuurlijke afspraken en van het subsidie-instrumentarium. De VER is maart 2012 opgenomen in de rijksstructuurvisie 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.

Archeologie

De afgelopen eeuwen is het inzicht ontstaan dat vrijwel alle ruimtelijke ingrepen gaan gepaard 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 archeologische 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 Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), 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 bodemverstorende 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 bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en – uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie ²(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 Wet ruimtelijke ordening (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 kunnen worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta).

De meest actuele versie van de KNA is leidend, in 2014 is dit versie 3.3.

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

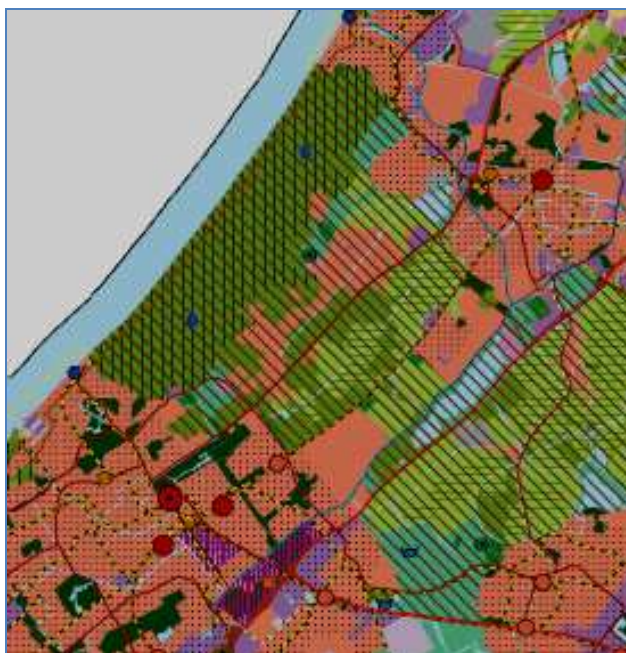
Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de structuurvisie Zuid Holland "Visie op Zuid-Holland", vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010" (PSV). De PSV wordt jaarlijks geactualiseerd. Ten tijde van het opstellen van deze toelichting was de visie bijgewerkt tot en met de actualisering 2013.

De visie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Het beleid van de provincie is erop gericht om verstedelijking zoveel als mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te concentreren en maakt hierbij gebruik van bebouwingscontouren.

Op de kwaliteitskaart 2020 behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als duinlandschap met de aanduiding topgebied en landgoederenlandschap met de aanduiding kroonjuweel. Daarmee wordt bevestigd dat de natuur- en landschapswaarden enerzijds en de cultuurhistorische waarden anderzijds gezien worden als provinciaal belang. De provincie zet daarbij in op vitale, diverse en aantrekkelijke landschappen.

Op de functiekaart 2020 worden natuurgebied en agrarisch landschap, inspelend op de verbinding stad-land, als gewenste functie voor het plangebied vastgelegd. Het plangebied leent zich in overwegende mate voor landbouw, natuur en recreatie.



Afbeelding 5: functiekaart structuurvisie Zuid Holland

Ecologische hoofdstructuur

De provincie stelt vast welke gebieden deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden dat de basis vormt voor het natuurbeleid. De ecologische hoofdstructuur bestaat vervolgens weer uit kerngebieden: grote aaneengesloten natuurgebieden met een hoge kwaliteit. Het plangebied heeft de aanduiding "Bestaande natuur, prioritaire nieuwe natuur". Dit houdt in dat deze gronden zijn aangewezen als bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur of als water-natuurgebied. Deze gronden moeten worden beschermd om de natuurfunctie rechtstreeks mogelijk te maken en te beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. Artikel 5 uit de verordening Ruimte is van toepassing op dit plangebied. Nu met dit plan niet wordt ingezet op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een toets aan artikel 5 niet noodzakelijk.

Duin, Horst en Weide

Uit de provinciale structuurvisie blijkt verder dat het gehele plangebied binnen de aanduiding 'provinciaal landschap Duin, Horst en Weide' ligt. In provinciale landschappen komen bescherming en ontwikkeling bijeen. De provinciale landschappen hebben een sterke relatie met de stad. De provinciale landschappen worden gevrijwaard van verdergaande verstedelijking. Dorpsontwikkeling is mogelijk binnen landschappelijke randvoorwaarden. Beleidsmatig ligt het accent op integrale bescherming en gebiedsontwikkeling.

Duin, Horst en Weide vormt ecologisch en landschappelijk een belangrijke verbinding tussen de kustzone en het Groene hart. Wassenaar werkt met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten samen in het Pact van Duivenvoorde. De drie gemeenten hebben de ambitie om de natuur en het cultuurlandschap in hun buitengebied Duin Horst & Weide te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij moet de agrarische sector de ruimte krijgen en is er ruimte voor recreatie waar het gebied dat aan kan. Deze ambities zijn neergelegd in het Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst & Weide dat in 2012 door de drie gemeenteraden is vastgesteld. Het Uitvoeringsprogramma, horend bij het Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst & Weide (LOP) vormt de basis voor de uit te voeren projecten.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

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

1. Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS, juli 2002/maart 2007); het plangebied heeft betrekking op 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 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:
 - a. topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
 - b. kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
 - c. archeologische waarden beschermen;
 - d. molenbiotopen beschermen;
 - e. 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.

Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Dit betreft de zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed. Kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn op de kwaliteitskaart opgenomen als 'identiteitsdragere'. Deels binnen, maar gedeeltelijk ook buiten de topgebieden bevinden zich waarden of structuren die specifieke bescherming behoeven. Dit betreft archeologische waarden, landgoederen, molenbiotopen en de waterlinies.



Afbeelding 6: fragment uit Cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte van de provincie uit 2010 bevat beleidsregels voor gemeenten die zij moeten volgen bij het opstellen en actualiseren van hun bestemmingsplannen. Deze verordening is gelijktijdig met de provinciale structuurvisie (PSV) vastgesteld. De verordening is daarmee, naast de

structuurvisie, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De volgende beleidsregels zijn relevant voor het opstellen van een bestemmingsplan:

1. Buiten de bebouwingscontour is geen verstedelijking mogelijk. Dit bestemmingsplan maakt geen verstedelijking mogelijk en voldoet aan deze beleidsregel.
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 en voldoet aan deze beleidsregel.

Het begrip landgoedbiotoop is als onderdeel van de verordening Ruimte van de provincie vastgesteld. De landgoedbiotoop sluit aan bij het begrip molenbiotoop, dat al veel langer onderdeel uitmaakt van de provinciale verordening Ruimte. De molenbiotoop is bedoeld om molens te laten functioneren met een goede windvang; de provincie heeft een handleiding opgesteld voor de omgang met molenbiotopen.

De buitenplaatsbiotoop heeft als doel de hoofdropzet van een buitenplaats ervaarbaar en beleefbaar te houden. Dit houdt in dat zichtassen, infrastructuur en structuur van de buitenplaats gevrijwaard moeten blijven van storende elementen. De instandhouding van de buitenplaats richt zich daarvoor zowel binnen als buiten de directe begrenzing van de buitenplaats. De historisch-ruimtelijke en visuele kwaliteit van de buitenplaats is gebaat bij het herkenbaar houden van de ruimtelijke samenhang. Meer dan 30 Wassenaarse landgoederen/buitenplaatsen zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. De verordening verplicht de gemeente rekening te houden met de doelen die de provincie met deze maatregel wil bereiken en de gemeente is derhalve 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.

Het bovenstaand eis geschreven op de vigerende verordening. Ten tijde van de voorbereiding van deze toelichting was de Visie Ruimte en Mobiliteit onderwerp van inspraak. Waar nodig zal deze tekst bij het ontwerp worden geactualiseerd op de dan van kracht zijnde provinciale kaders.

Beleidsvisie Cultureel Erfgoed 2013-2016

In het nieuwe provinciale erfgoedbeleid voor de periode 2013 - 2016 zet de provincie in om met andere partijen de handen in een te slaan om het erfgoed te beschermen, te ontwikkelen en te benutten. Centraal in haar beleid staan de zogenaamde zeven Erfgoedlijnen. Een geografische structuur (kust, trekvaart, oude duinenrij, eiland, etc.), kent meerdere monumentale stippen met één gemeenschappelijk historisch verhaal, die verbonden worden tot één streep of lijn op de kaart. Het 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.

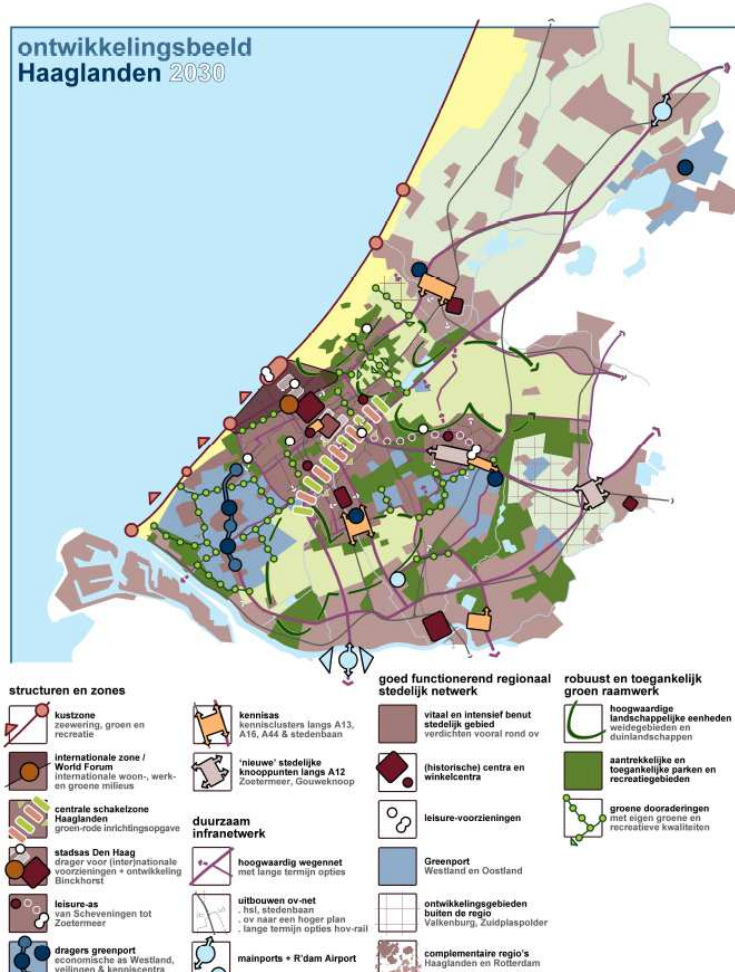
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid met betrekking tot archeologie staat vermeld in de provinciale Verordening Ruimte, actualisering 2012 en de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland". 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 Haaglanden en het kader voor het beleid. Inzet is een verdere ontwikkeling van de regio als internationale regio op het gebied van vrede, recht en veiligheid, maar ook op het gebied van kennis, innovatie en technologie. Voor Wassenaar is hierin een rol weggelegd als het gaat om het bieden van een hoogwaardig woonmilieu, die volgens het RSP verder versterkt moet worden.

Voor dit plangebied is met name 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 7: Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (RSP)

Samen werken aan Externe veiligheid

Het Stadsbestuur Haaglanden heeft in 2007 de beleidsnota 'Samen Werken aan Externe Veiligheid' opgesteld. Deze regionale beleidsnota wordt momenteel herzien en vernieuwd met de Beleidsvisie externe veiligheid Haaglanden 2011-2014. Naar verwachting wordt de herziene beleidsnota in 2012 definitief bestuurlijk vastgesteld met mede instemming van de gemeente Wassenaar. Het beleidskader van de provincie is richtinggevend voor de beleidsvisie externe veiligheid Haaglanden 2011 – 2014.

Pact van Duivenvoorde/ Duin Horst en Weide

In 2001 zijn de gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar een strategische samenwerking aangegaan om zich gezamenlijk in te zetten voor behoud en versterking van de cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden in het landelijk gebied van Duin, Horst en Weide. In 2004 is dit samenwerkingsverband omgezet in een convenant. Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld, waarbij verschillende werkgroepen projecten, die binnen deze kader passen, te stimuleren, faciliteren en indien mogelijk te ondersteunen. De werkgroep cultuurhistorie heeft projecten als Boerenerfgoed, 'Art in Distincion' en 'Archeologie krijgt een gezicht' voor haar rekening genomen. In het coalitieakkoord 2010-2014 is besloten deze samenwerking voort te zetten.

Cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide

In dit rapport zijn de kernkwaliteiten van het werkgebied van het Pact van Duivenvoorde benoemd, dat gelegen is in het Belvederegebied Den Haag-Katwijk. Het omvat de landgoederenzone van Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg, dat globaal overeenkomt met het van rijkswege

beschermde dorpsgezicht Landgoederenzone. Doelstelling daarbij is de cultuurhistorische waarde blijvend beter te positioneren in de ruimtelijke afwegingsprocessen voor het werkgebied van het Pact van Duivenvoorde.

Duin, Horst & Weide, van rijksbufferzone tot regiopark

In aansluiting op de Cultuurhistorische Impuls is door het Pact van Duivenvoorde een visie op opgesteld met vijf doelstellingen, namelijk behoud en versterking van openheid en landelijke identiteit, versterken gebruiks-mogelijkheden van het landschap, versterken bereikbaarheid van de steden, ontwikkelen van robuuste ecologische verbinding tussen duinen en polder en het versterken van de bekendheid van het gebied.

Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Duin Horst & Weide is een vervolg op en een verdere verdieping van de nota Duin, Horst & Weide, van rijksbufferzone tot regiopark. Het LOP geeft de ambities van de drie gemeenten weer om het gebied vitaal, authentiek en voor een deel toegankelijk te maken voor recreanten. Daarnaast zijn er ambities op het gebied van natuur en cultuurhistorie (behoud en versterking waar dat kan) en krijgt de landbouw de ruimte. Binnen het Pact van Duivenvoorde zijn voor Duin Horst & Weide (het Belvederegebied Den Haag-Wassenaar), gezamenlijke beleidsregels en uitvoeringsprogramma's opgesteld, waarmee bij het opstellen van eigen gemeentelijk beleid rekening moet worden gehouden. Het LOP, dat in 2012 is vastgesteld, kent vijf doelstellingen, namelijk:

- behoud en versterking van openheid en landelijke identiteit
- versterken gebruiksmogelijkheden van het landschap
- versterken bereikbaarheid van de steden
- ontwikkelen van robuuste ecologische verbinding Duinpolder
- het versterken van de bekendheid van het gebied.

In de periode 2012-2013 is door een gebiedsregisseur gewerkt aan het tot uitvoering brengen van projecten.

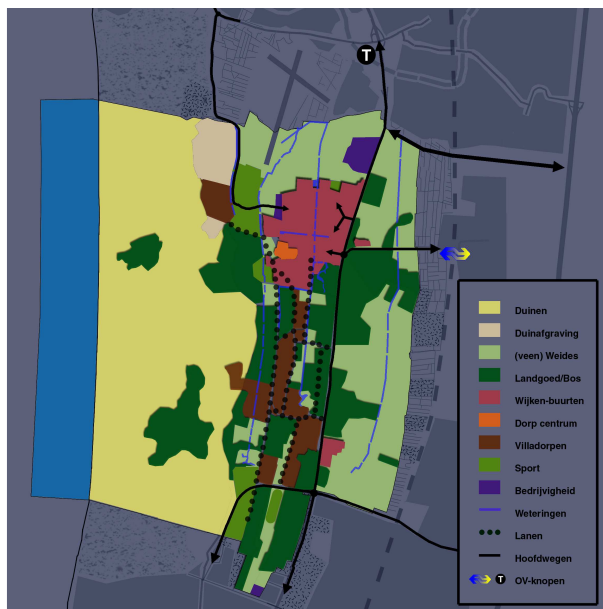
Momo in de duinen

In 2010 heeft de inventarisatie en waardering van het erfgoed in het duingebied Meijendel-Berkheide in opdracht van Dunea, staatsbosbeheer, en de gemeenten Den Haag, Katwijk en Wassenaar plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Cultuursporen in het duin". Naar aanleiding hiervan is in 2011 een gemeenschappelijke langetermijnvisie op het duingebied geformuleerd. Deze visie vindt zijn grondslag in het besef dat het duingebied een waardevol en uniek natuurgebied is met een cultuurlandschappelijk karakter, dat door menselijk handelen gedurende eeuwen zijn huidige vorm, karakter en gelaagdheid heeft gekregen. Volgens de visie hebben de partijen samen de verantwoordelijkheid om op basis van kennis en kunde de cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het duingebied in balans met andere waarden te behouden, versterken of ontwikkelen. Het doel hiervan is om het voortbestaan van de waarden goed te verankeren in beleid en de beleefbaarheid en zichtbaarheid voor specifieke doelgroepen mogelijk te maken of te waarborgen. Volgens de visie zijn partijen ook gehouden om rekening te houden met deze visie bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen. Deze visie heeft in 2012 geleid tot het sluiten van een convenant tussen de betrokken partijen, waarbij de doelstellingen nader zijn vastgelegd. Tot dit convenant met bijbehorend uitvoeringsprogramma is op 29 mei 2012 door de Wassenaarse gemeenteraad besloten.

2.3. Gemeentelijk beleid

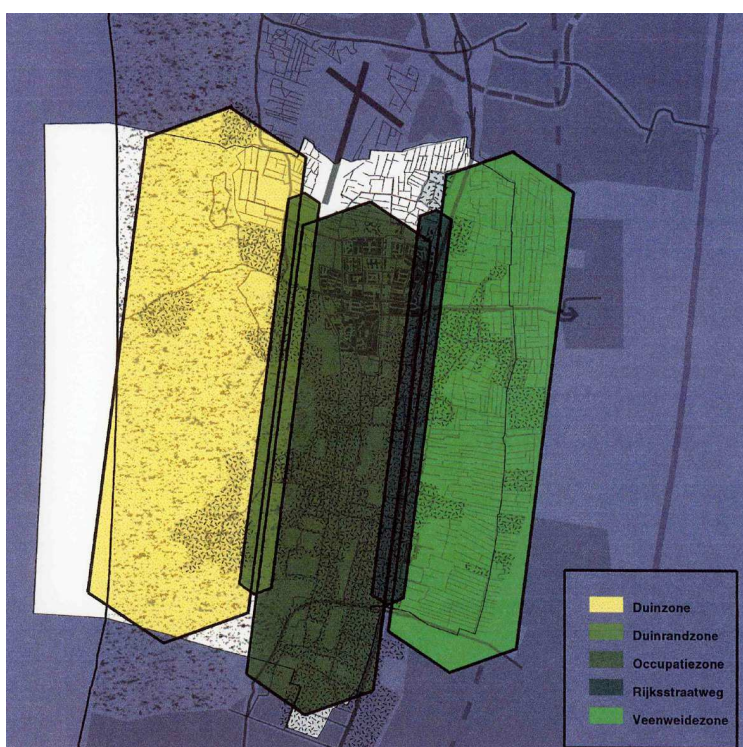
Structuurvisie Wassenaar

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld. De visie is niet op basis van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen maar wordt wel beschouwd als een visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening.



Afbeelding 8 algemeen beeld in structuurvisie gemeente Wassenaar

Het plangebied ligt overwegend in de duin(rand)zone en de veenweidezone. Deze zones worden gezien als zgn. consoliderende zones. In deze zones staan behoud en versterking centraal. De plandynamiek is laag, want er is slechts sprake van vervanging van de invulling; altijd met het oog op versterking van de hoofdstructuur en het ruimtelijk beeld.



Afbeelding 9 opbouw in zones in structuurvisie gemeente Wassenaar

Het duingebied met strand en duinzoom enerzijds en het weidegebied met bos op de strandvlakte (veenzijdspolder) anderzijds kennen hun eigen landschappelijke ondergrond. Het beleid is gericht op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Desondanks kunnen maatschappelijke ontwikkelingen en schaalvergroting de gebruiksfuncties die bijdragen aan de bestaande kwaliteit onder druk zetten. Binnen het landelijk gebied spelen de agrarische sector en de grondeigenaren van de landgoederen een belangrijke rol bij de inzet die gericht is op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten.

Nu met deze herziening gekozen is voor herbevestigen en digitaliseren van de bestaande situatie biedt de Structuurvisie een voldoende kader voor het opstellen van het bestemmingsplan.

De Wassenaarse structuurvisie 2001-2015 geeft voor omgang met cultuurhistorische waarden en vertaling daarvan in bestemmingsplannen de volgende aandachtspunten mee.

- De uitvoering moet gericht zijn op het op elkaar afstemmen van een stelsel van beschermingsfactoren voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit van grote delen van de gemeente.
- Vormbehoud vraagt naast vormversterking een uitgewerkt kwalitatief kader en een goed toegankelijke en overzichtelijke procedure.
- De door velen onderschreven bescherming van cultuurhistorische waarden dient geëffectueerd te worden in een op elkaar afgestemd en voor de burger goed toegankelijk pakket maatregelen.
- Unieke ruimtelijke kwaliteit dient niet als een klemmend keurslijf te worden ervaren maar als een inspirerend kader voor herstel, instandhouding of eigentijdse interpretatie.
- Voor het consoliderend pakket zijn niet alleen gebouwde objecten of ontworpen ensembles onderwerp van regelgeving, maar ook de structurerende openbare ruimten binnen de gemeente.
- Inzicht in de waarde van het cultuurhistorisch erfgoed moet ook ruimte laten voor een attractief nieuw architectuurbeleid (beschermde dorpsgezicht, beeldkwaliteit, nota welstand en wassenaar, integraal onderhoud/beheer lanen en weteringen)".
- Cultuurhistorie en beeldbepalende elementen als onderdeel van het structuurbeeld (deel 1 Bouwstenen van Wassenaar): "behalve het landschap, de lanen en weteringen is de bouwkundige component als beelddrager op een bijzondere manier aanwezig in Wassenaar. In de gemeente is een rijke en omvangrijke collectie architectonische objecten, voornamelijk woonhuizen uit de periode 1800-1945 aanwezig. Daarmee is de rol van bebouwing als beelddrager divers en opvallend".
- De villaparken zijn op ensemblesniveau opvallend (harmonie landschap, bebouwing, architectuur).
- Karakteristiek blijft dat het architectonisch object niet zelf beeldbepalend is maar wel in combinatie met landschaps-architectonische middelen.

Cultureel erfgoedbeleid herijkt

Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt

De raad heeft op 3 september 2012 de notitie "Voortbouwen op eigen waarde, het cultureel erfgoedbeleid herijkt" vastgesteld. In de notitie is vastgelegd dat, met het oog op het behoud van de karakteristiek in Wassenaar, ontwikkelingen, herbestemmingen en vernieuwingen bij cultuurhistorisch waardevolle objecten mogelijk zijn. Vernieuwing en aanpassingen aan de tijd worden gezien als een middel om de kwaliteiten van Wassenaar duurzaam te behouden.

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 cultuur-historische waarden, maar deze ook waar mogelijk worden versterkt. Met overtuigende argumenten blijven ontwikkelingen mogelijk. Dit beleid krijgt een uitwerking in het paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed. Na vaststelling van dit paraplubestemmingsplan zal dit beleid, voor zover het betrekking heeft op het landelijk gebied, worden vertaald in deze herziening van het Landelijk gebied. In plaats van een dubbelbestemming kan een object op grond van de Erfgoedverordening Wassenaar ook als gemeentelijk monument worden aangewezen.

Erfgoedverordening Wassenaar

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 vergunningstelsel 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.

Behalve gebouwen en objecten is er ook een beschermd gebied in Wassenaar dat onder de werking van de Erfgoedverordening valt, namelijk 'Meijendel, Bierlap en Kijkhoek' (sinds 2007).

Handboek welstand

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Hierin is, op basis van de stedenbouwkundige structuur van de verstedelijking het bebouwd grondgebied van Wassenaar ingedeeld in gebieden. Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwd Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd.

Het handboek bevat het kader waarbinnen bouw- en ruimtelijke plannen worden getoetst of zij voldoen aan redelijke eisen van welstand om zo de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te borgen. Uitgangspunt in het handboek voor nieuw- en verbouw van gebouwen is behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het gebied door in het architectonisch ontwerp aansluiting te zoeken bij de typologie, massa, materialisatie en detaillering van de gebouwen in de nabije omgeving.

De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed adviseert het college van B&W over de ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) op basis van de gemeentelijke welstandsnota.

Archeologiebeleid

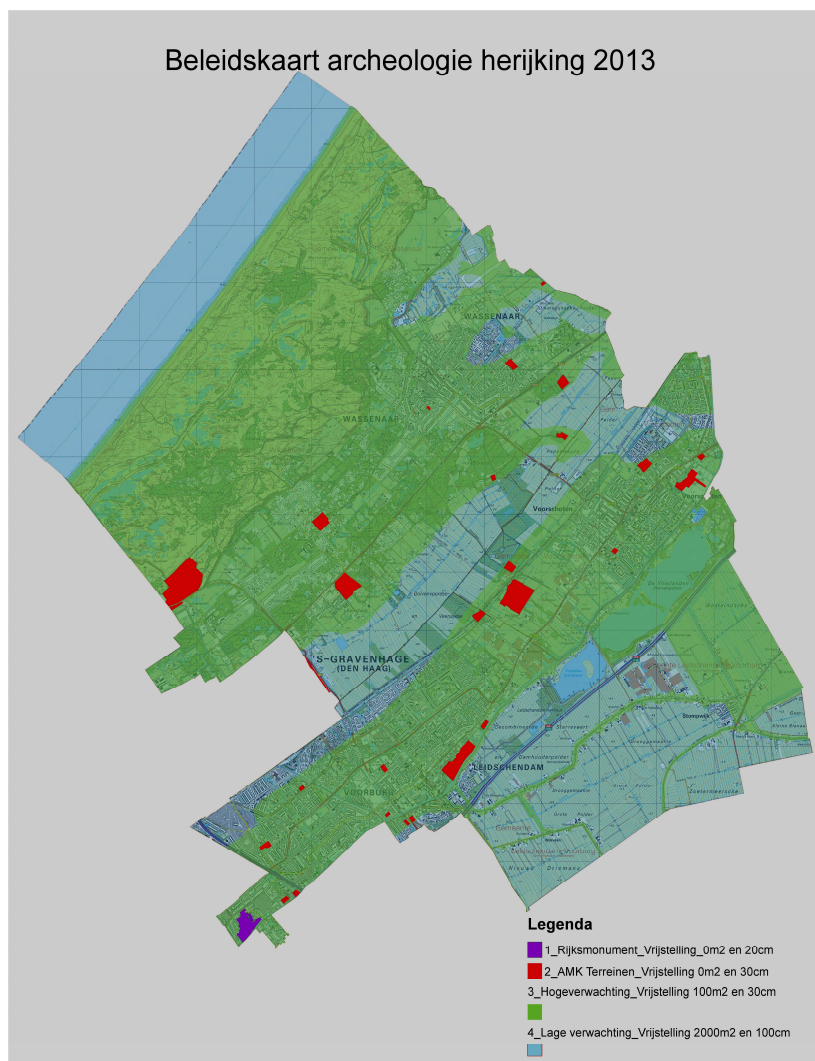
Conform de herziene Monumentenwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat bij een integrale ruimtelijke afweging, naast archeologie, ook andere belangen mee beoordeeld moeten worden biedt de wet gemeenten wel enige beleidsruimte. De gemeente Wassenaar 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 'waarderingsgebieden' 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



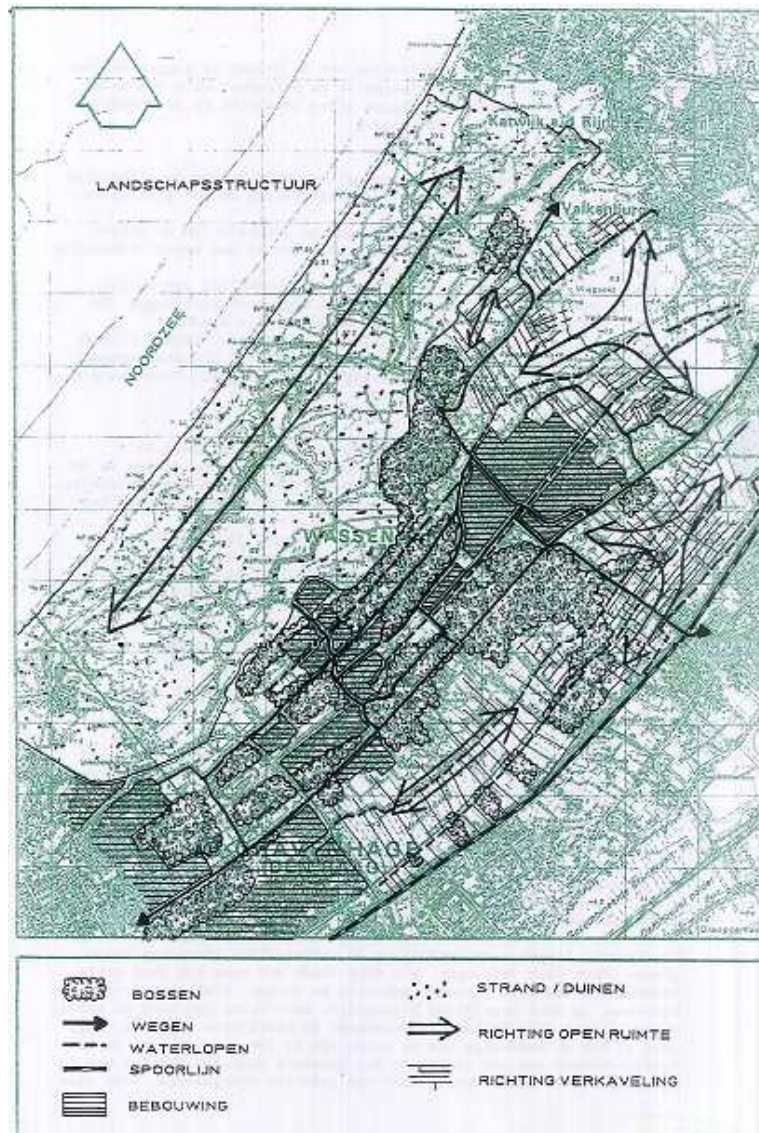
Afbeelding 10: beleidskaart archeologie herijking 2013

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en de vergunningverlening uitgevoerd. Het beleid ten aanzien van de in dit bestemmingsplan als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden en gebieden met een archeologische verwachting, is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde. Bescherming van archeologische waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting geschiedt door de toepassing van de Wamz en het opnemen van regels (dubbelbestemming) in het bestemmingsplan.

Groenstructuurplan

De Gemeente Wassenaar heeft in 1993 een landschapsbeleidsplan/ groenstructuurplan opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het beleid zich in het algemeen richt op behoud en versterking van de groenstructuur. Daarbij gaat het om het behoud van karakteristieke overgangen tussen kust, duinen, landgoederen, strandwallen en –vlaktenlandschap en het open weidegebied. De landschapsstructuur (zie afbeelding 11) 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 11 Landschapsstructuur (uit landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan)

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.

Agrarische Structuurvisie 2008

Op basis van de gemeentelijke Agrarische Structuurvisie 2008 heeft de agrarische invulling van de Groene buffer Ommedijkse Polder bestuurlijke aandacht gekregen. Via een gestructureerd overleg met belanghebbenden zoals: LTO Noord, Agrarische structuurcommissie, eigenaren van landgoederen en Staatsbosbeheer zal invulling worden gegeven aan beleidsplannen voor het Landelijk Gebied. Beleidsmatig wordt ingezet op verbredingsvoorstellen voor de landbouw binnen het bestemmingsplan, waarbij er meer flexibel en sneller geanticipeerd kan worden op wensen en plannen van agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 zijn als basis de volgende aandachtspunten benoemd:

- behoud en bescherming van de agrarische functie in het landelijk gebied;
- mogelijkheden voor een flexibel agrarisch grondgebruik zonder onnodige beperkingen;
- voldoende bouwmogelijkheden op de agrarische bedrijfscentra;
- mogelijkheden tot het ontwikkelen van passende, niet-agrarische nevenactiviteiten zoals kamperen bij de boer;
- zekerheid op langere termijn ten aanzien van bovenstaande punten.

De bovengenoemde aandachtspunten c.q. verbredingsvoorstellen zijn ten tijde van de voorbereiding van dit plan nog niet toereikend uitgewerkt om concreet vertaald te kunnen worden in dit plan.

Duurzaam veilig

In mei 2002 is het 'Verkeersplan Wassenaar 2000' vastgesteld door de gemeenteraad. Een actualisering hiervan heeft vorm gekregen in het Verkeersplan 2005 "afmaken en doorpakken". De uitgangspunten: veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid zijn bij de actualisering dezelfde gebleven. Op hoofd-lijnen heeft veiligheid prioriteit boven leefbaarheid en leefbaarheid weegt weer zwaarder dan bereikbaarheid.

In het kader van 'Duurzaam veilig' is in het verkeersplan de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. De intentie is dat de weggebruiker aan het wegbeeld ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximumsnelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen. Dit maakt uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet gewenst. Binnen 'Duurzaam veilig' wordt onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erf-toegangswegen. In het verlengde van Duurzaam Veilig heeft Wassenaar voor de wegen die bij de gemeente in beheer zijn het volgende onderscheid gemaakt:

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

In het plangebied is in overwegende mate sprake van wegen met een ontsluitingsfunctie en/of een verblijfsfunctie. Uitzonderingen hierop zijn de N44 en de Noordelijke randweg (Landscheidingsweg). In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen deze rijkswegen en onderliggend wegennet (de ontsluitingswegen en wegen met een verblijfsfunctie).

Beroep aan huis

De behoefte aan (planologische) ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis is de laatste jaren toegenomen. Dat blijkt uit het aantal verzoeken hiervoor. Als gevolg van jurisprudentie is een algemene beleidslijn ontwikkeld ten aanzien van beroepen aan huis. Uitgangspunt is dat door de kleinschaligheid de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft en binnen de bestaande

parkeervoorzieningen opgevangen moet kunnen worden.

Onder aan huis gebonden beroepen wordt verstaan: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Detailhandel is uitgesloten, uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

Woonvisie

Op 12 oktober 2009 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Wassenaar, Buiten Gewoon Wonen" vastgesteld. De gemeentelijke ambities in de visie zijn:

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

De gemeente wil een actief beleid voeren voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Kernpunten van dit beleid zijn voldoende doorstroming in de kern door het verruimen van keuzemogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw.

In het Landelijk gebied spelen geen ontwikkelingen die voor de ambities in de gemeentelijke woonvisie van belang zijn.

Beleid bed and breakfast

In reactie op een aantal verzoeken om een bed & breakfast te mogen beginnen is geconstateerd dat een beleidskader wenselijk was om eenduidig te kunnen reageren op deze verzoeken en daarmee willekeur te voorkomen. De gemeente heeft daarom een beleidsnota Bed & Breakfast uitgewerkt. De beleidsnota Bed & Breakfast is op 27 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Mits aan de voorwaarden wordt voldaan kan binnen Landelijk gebied ter plaatse van een woonfunctie een bed & breakfast worden gestart.

Klimaatbeleid

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

3. Inventarisatie en analyse

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad duidelijk uitgesproken dat dit bestemmingsplan uitsluitend conserverend van aard zal zijn. Bij de inventarisatie en analyse is vanzelfsprekend gekeken naar tussentijdse wijzigingen. Dat neemt niet weg dat de bestaande waarden en kwaliteiten in het landelijk gebied onverminderd beschermenswaardig zijn. Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd is de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 ten dele als vertrekpunt genomen en deze waar nodig geactualiseerd.

3.1. Cultureel erfgoed en landschap

3.1.1 structuur en landschapstypen

Cultureel erfgoed is de geschiedschrijving van het geheel van materiële en immateriële sporen, die mensen hebben nagelaten, zoals: gebouwen, landschappen, archeologische vondsten en de daaraan verbonden verhalen en gewoonten, die van generatie op generatie worden overgedragen. Voor het bestemmingsplan zijn drie aspecten daarvan van belang:

- historische geografie/geomorfologie: geschiedenis van het (cultuur-) landschap
- stedenbouwkundige - en bebouwingsgeschiedenis (incl. archeologie)
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en/of terreinen

Om tot een waardering en een onderbouwing van de culturele identiteit van Wassenaar te komen moet de historische ontwikkeling eerst beschreven worden. Voor de positionering van het gebouwde erfgoed binnen de bredere context van de totale cultuurhistorie van Wassenaar is binnen het landelijk gebied gekozen voor de volgende cultuurhistorische hoofdthema's:

- Agrarisch erfgoed (inclusief bollencultuur)
- Buitenplaatscultuur
- Bad-, sport- en recreatiecultuur
- Militaire erfgoed: Atlantikwall

Voor de landschappelijke identiteit en waarde van het buitengebied van Wassenaar zijn met name de gebiedseigen landschapselementen bepalend. Deze gebiedseigen kenmerken komen vooral voort uit:

- het contrast tussen land en zee;
- de nog herkenbare oude landschapspatronen als afspiegeling van de ontstaansgeschiedenis;
- de ontginningswijze (herkenbaarheid en gaafheid van met name: openheid, onbebouwd karakter, kenmerkend bebouwingspatroon, land-goederenzone);
- de mate van zeldzaamheid;
- de aanwezigheid van kleine landschapselementen en parkaanleg.

Landschappelijke hoofdstructuur

Binnen het plangebied zijn drie landschapstypen te onderscheiden:

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

De drie typen landschappen liggen evenwijdig aan elkaar, in noord-zuidrichting langs de kust. De opeenvolging van de zeer uiteenlopende landschappen, duin, horst en weide, is het belangrijkste kenmerk van het

Wassenaarse landschap. De landschappen hebben ieder een eigen ontstaansgeschiedenis en bijkomstig een andere (bewonings)geschiedenis en andere gebiedskenmerken.

Jonge Duinen

Langs de kuststrook bevinden zich de Jonge Duinen, die hoger en reliëfrijker zijn dan de Oude Duinen. De Jonge Duinen kwamen pas in geologisch recente tijd tot ontwikkeling: vanaf omstreeks het jaar 1000. In die tijd kwam ook de houtwinning op grote schaal op gang: vooral in het gebied van de Oude Duinen en op de strandwallen is er op enorme schaal bos gekapt. Later, van de zeventiende tot ver in de twintigste eeuw, is er op grote schaal zand afgevoerd via speciaal gegraven zandvaarten. Het zand is onder meer gebruikt als ophogingsmateriaal in de steden. Op 'afgezande' gronden en op enige lage strandwallen hebben zich tuinders en kwekers van bloem(boll)en gevestigd.

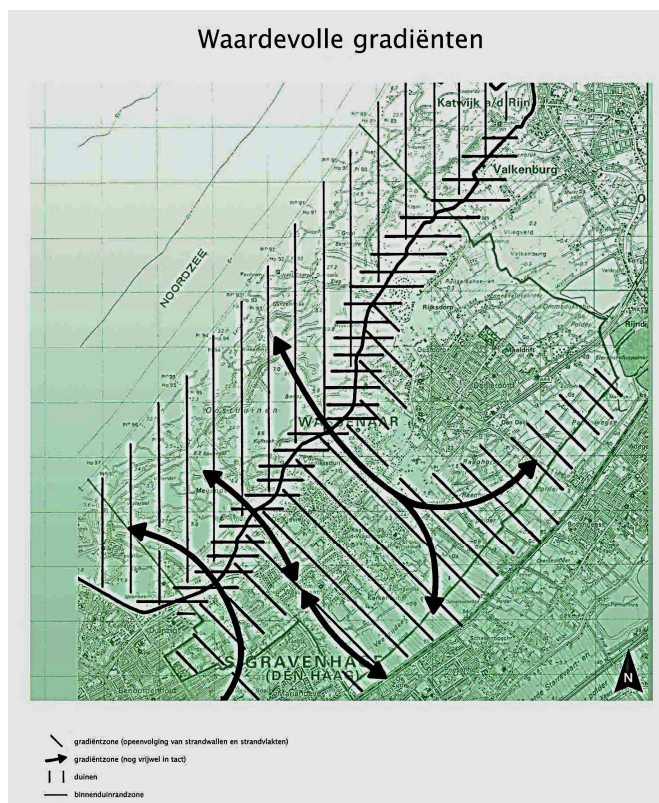
In Wassenaar zijn de jonge duinen zeer breed en is de zonering die zo kenmerkend is voor de duinen (van strand tot binnenduintrand) nog dominant aanwezig. De drinkwaterwinning heeft dit landschapstype beïnvloed, maar ondanks de vele vergravingen is het gebied vanuit landschappelijk en recreatief oogpunt nog zeer aantrekkelijk. Dit wordt mede veroorzaakt door de grote verscheidenheid in de ruimtelijke opbouw (open-dicht, reliëf) en een jarenlang gehanteerd stabiele vorm van beheer. De kenmerkende overgang van overstuivende duinen naar het polderland is veelal nog aanwezig. Centraal in het duingebied ligt Meijndel. Dit behoort tot de fraaiste en rijkste natuurgebieden van Zuid-Holland en neemt binnen de Nederlandse kustduinen een vooraanstaande plaats in door de aanwezigheid van praktisch alle karakteristieke duinvormen.

Strandwallen, strandvlakten en Oude Duinen

Het huidige landschap en de ruimtelijke ontwikkeling van Wassenaar zijn in hoge mate bepaald door geologische processen van de laatste 12.000 jaar. Het land(schap) ontwikkelde zich in die periode van oost naar west. Hoewel de zeespiegel permanent steeg, breidde het land zich (vanaf de huidige Utrechtse Heuvelrug) tientallen kilometers naar het westen uit, totdat ruwweg de huidige kustlijn was ontstaan. De zee voerde daarbij enorme klei- en zandmassa's aan, die metersdik ophoopten en die uiteindelijk in langgerekte ruggen een kustwal vormden. Resten van die ruggen zijn nog herkenbaar als strandwallen, terwijl de voormalige stranden vóór (en later tussen) die wallen 'strandvlakten' worden genoemd. Elke strandwal die meer naar het westen is gelegen is van een jongere datum dan een oostelijk daarvan gelegen strandwal. Op de strandwallen stoven lage duinen op: de Oude Duinen.

Op Wassaars grondgebied liggen drie hoger gelegen strandwallen met drie ertussen liggende strandvlakten. De wallen zijn bepalend voor de ruimtelijke opbouw van dit landschapstype. De hoofdrichting is zowel in het patroon van wegen en waterlopen als in het bebouwings- en beplantingspatroon terug te vinden. De voor Wassenaar zo kenmerkende beboste landgoederenzone is gelegen op de strandwallen en deels op de strandvlakten. De strandvlakten bestaan overwegend uit grasland. De bebouwing bevindt zich op de strandwallen, waarvan de boerderijen van oudsher zijn gevestigd op de overgang van de strandwal en -vlakte.

Binnen het plangebied is een overgang aanwezig tussen duinen, strandwallen en -vlakten. Op drie plaatsen is deze "gradiëntzone" nog intact (zie figuur 13), met name door het ontbreken van (dichte) bebouwing.



Afbeelding 12: gebieden met waardevolle gradiënten (uit: landschapsbeleidsplan)

Veen/jonge zeeklei

Achter de strandwallen, op de veel dieper liggende klei- en zandlagen, ontwikkelde zich gedurende enige duizenden jaren vegetatie, die, na afsterven, aangroeide tot meters dikke veenpakketten. Dit veen ligt (of lag) in grote delen van Holland aan de oppervlakte – ook binnen het grondgebied van Wassenaar – en is ontgonnen vanaf ongeveer het jaar 1000. Eerst werd het via sloten afwaterende terrein benut voor akkerbouw, maar door inklinken en niveaudaling vernatte het veen weer en kon er op den duur vrijwel alleen nog veeteelt worden bedreven.

Het jonge zeekleilandschap wordt gekenmerkt door openheid, de slagen-verkaveling en het graslandkarakter.

De uitlopers van de strandwallen zijn markant en benadrukken de openheid van de polder, doordat juist op beide uitlopers een concentratie van wegen, bebouwing en beplanting voorkomt.

In de kleipolder zelf volgt de verkaveling, afhankelijk van de oorspronkelijke ontginningsrichting, verschillende hoofdrichtingen. De kavels langs de uitlopers van de strandwallen zijn breder.

In de polder komen enkele houtsingels en bosjes voor. Verder zijn de vm. stortplaats en de composteerinrichting, het woonwagencentrum aan de Ruigelaan, de bebouwing op het vliegveld Valkenburg, de volkstuintcomplexen en hotel Wassenaar storende elementen in dit open landschap.

Bewoning, en ont- en bebossing

De eerste met zekerheid vastgestelde en meer permanente bewoning vond plaats voor 2000 voor Christus. De drogere delen van de strandwallen werden ontbost onder andere voor akkerbouw. Op de strandwallen ontstonden nederzettingen. Rond 1200 na Christus werden op enkele strategische plaatsen op de strandwallen kastelen gebouwd. Na 1500 begon men

ook met het ontginnen van de strandvlakten, zodat deze gronden groten-deels werden ontbost. De ligging van de boerderijen in de Veenzijdsepolder en de Oostdorperpolder op de overgang van de strandwal naar de strand-vlakte is kenmerkend voor de ontginning.

Als gevolg van de grote welvaart die gedurende de Gouden Eeuw was opgebouwd, werden vanaf de 17de eeuw veel buitenplaatsen gesticht. Dit leidde tot herbebossing van de strandwallen en plaatselijk ook de strand-vlakten. Vanaf 1900 werd er op de strandwallen ontbost voor met name de bollencultuur en stedelijke uitbreidingen. Ook grote delen van de strand-vlakte, gedeelten van het duingebied en het zeekeleigebied werden bebouwd.

Hoofdstructuur (water)wegen

Veel (oude) wegen zijn tot stand gekomen op de kruin of op de flanken van strandwallen, terwijl de hoofdwateringen juist in de strandvlakten zijn gegraven. Dit verklaart niet alleen hun overwegende beloop van zuidwest naar noordoost – parallel aan de kust –, maar ook de ligging van de grens tussen de gemeenten Wassenaar en Voorschoten. Deze grens volgt de zogeheten Scheidingswatering, die in de Middeleeuwen de grens was tussen de ontginningen vanaf de aan weerszijden ervan gelegen strand-wallen. Om de strandvlakten over te steken zijn enkele dwarswegen (dijken) tot stand gebracht, waarvan de verbinding tussen de kernen Voorschoten en Wassenaar de belangrijkste werd: de Papeweg. Maar ook de Horstlaan en Lange Kerkdam behoren hiertoe. Ter plaatse van de huidige Rust en Vreugdlaan lag de Korte Kerkdam.

Een bijzonder geval is de Landscheidingsweg. Deze weg ontleent zijn naam aan de landscheiding die sinds de Middeleeuwen de grens en de water-scheiding tussen de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland vormde. De weg is pas in de twintigste eeuw aangelegd, ter plaatse van de in 1908 gerealiseerde spoorweg naar Scheveningen op het westelijk deel van de waterscheiding.

3.1.2 Historisch-geografische waarden

De landschapstypen, zoals hiervoor beschreven, herbergen grote cultuur-historische waarden doordat ze jarenlang onveranderd zijn gebleven. De landschapstypologie, met name het strandwallen/-vlaktenlandschap, is uniek in Nederland als "laatste" representant van het cultuurhistorische patroon tussen Den Haag en Haarlem. Het patroon van verkaveling, voornamelijk in de Veenzijdse- en Duivenvoordsepolder en de kleipolder is nog hetzelfde als in 1850, alleen op het vliegveld Valkenburg is de verkave-ling veranderd. In deze polders komen ook hakhoutbossen, houtsingels en pestbosjes voor. In het strandwallen en -vlaktenlandschap wordt de parallelle structuur benadrukt en versterkt door de wateringen en het wegenpatroon.

Bijzonder in Wassenaar is de duidelijke herkenbaarheid van het ontgin-ningspatroon binnen de landschapsstructuur en de opeenvolging van land-goederen op de hoger gelegen strandwallen. Binnen het plangebied zijn contrast- en gradiëntzones aanwezig waartegen het landgoederengebied zich aftekent. Overwegend lopen de lanen en wegen over of op de rand van de strandwallen die zijn verdicht met bossen en bebouwing. Het groene, boomrijke karakter bepaalt op de strandwallen nog steeds de sfeer. De (linten van) boerderijen liggen op de overgang van de droge strandwal en de vochtige strandvlakten en zijn als zodanig nog zeer goed herkenbaar. De duidelijke structuur van het ontginningspatroon is zelfs in het perspec-tief op rijksniveau bijzonder en representatief. Niet alleen afzonderlijk cultuurhistorische elementen maar ook de waarden van die elementen

gezamenlijk binnen bijv. een landgoed, vaak in samenhang met de park-structuur, vormen unieke waarden. Bij nagenoeg alle landgoederen heeft dit geleid tot een rijksmonumentstatus, waar niet alleen de ensemble-waarde van de gebouwen maar ook de parkaanleg en landschappelijke inbedding deel van uitmaken.

Om deze waarden duurzaam te behouden hebben is dit gebied door het Rijk aangewezen als "Beschermd dorpsgezicht".

3.1.3 Waardering van de landschapstypen

De waardering van de onderscheiden deelgebieden en bijzondere landschapselementen is onderstaand als volgt samengevat:

Het jonge duinlandschap

Het duingebied in Wassenaar heeft door de enorme breedte, de duidelijke afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis en de nog grote mate van gaafheid en grote landschappelijke zeldzaamheid op nationaal en internationaal niveau. Dit landschapstype is zeer waardevol.

Het strandwallen en strandvlaktenlandschap

Dit deel van het plangebied heeft een zeer grote mate van herkenbaarheid en gaafheid. Landelijk gezien is dit het enige gebied waar de verschillen tussen de strandwallen en strandvlakten niet zijn verdwenen en er zelfs sprake is van een zonering van strandwallen en strandvlakten. Daarnaast vormt het besloten karakter van de beboste landgoederenzone een zeer waardevol contrast met het open graslandkarakter van de strandvlakten. Dit landschapstype is in zijn geheel zeer waardevol. De zogenaamde (landschappelijke) "gradiëntzone" neemt binnen het landschapstype een bijzondere positie (en waarde) in.

Het jonge zeekleilandschap

De authentieke kenmerken zijn nog steeds aanwezig maar aangetast; de nivellering van het oude landschapspatroon is plaatselijk ver gevorderd. Kreekruggen zijn niet (meer) herkenbaar. De zone als geheel heeft mede door de openheid, de beperkte mate van bebouwing (Ommedijkse- en een gedeelte van de Papenwegsepolder) en het graslandkarakter een belangrijke landschappelijke bufferfunctie en is daarom zeer waardevol. Er is door de diverse ingrepen en ontwikkelingen plaatselijk sprake van disharmonie van het landschap ontstaan door het conflict in schaal en verschijningsvorm van bebouwing en bedrijvigheid.

De herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie is groot. Deze elementen vertonen een hoge mate van gaafheid en worden als waardevol getypeerd.

3.1.4 De kwetsbaarheden van de landschapstypen

De landschapstypen en kleine landschapselementen zijn in verschillende mate kwetsbaar voor ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen, bijvoorbeeld als gevolg van landbouwkundige en stedenbouwkundige ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de gebieden als zodanig als voor de dikwijls karakteristieke overgangen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in: de locatie van de bebouwing (bijvoorbeeld midden in een open gebied of afwijkend van het bestaande bebouwingspatroon); de aard en schaal van de bebouwing in relatie tot de ruimtelijke verschijningsvorm (grootschalige bebouwing); beplanting (bosaanleg in een open polder) en de aard van het grondgebruik (grasland - akker)

Jonge duinlandschap

Dit deelgebied is zeer kwetsbaar voor verdichting en versnippering door bebouwing en de schaal, maat en verschijningsvorm van bebouwing.

Strandwallen- en strandvlaktenlandschap

De strandwallen zijn kwetsbaar voor bebouwing die qua situering afwijkt van het aanwezige bebouwingspatroon of die qua verschijningsvorm en ruimtelijke uitstraling afwijkt van de aanwezige bebouwingsvormen. Dit betreft bijvoorbeeld grootschalig aandoende vormen van bebouwing.

De kleinschalige strandvlakten binnen dit landschapstype zijn zeer kwetsbaar voor verdichting en versnippering door bebouwing, het aanbrengen van hoog opgaande beplanting en veranderingen in het bodemgebruik. Tevens vormt het rooien van beplanting op de strandwallen of juist het aanbrengen van beplanting in de strandvlakten een duidelijke aantasting van de landschappelijke herkenbaarheid.

De grootschalige strandvlakte binnen dit landschapstype is kwetsbaar voor verdichting en versnippering door bebouwing en het aanbrengen van beplanting. Het landschapstype is door de openheid ook zeer kwetsbaar voor grootschalige bebouwing in de aangrenzende gebieden (horizonvervuiling).

Jonge zeekleilandschap

Dit deelgebied is kwetsbaar voor nieuwe (agrarische) bebouwing en functieverandering. Plaatselijk is versterking van de herkenbaarheid en het opheffen van de disharmonie gewenst.

De kwetsbaarheid van kleine landschapselementen (zoals hakhoutbosjes, kleinere waterlopen e.d.) is gerelateerd aan het type element. Door de beperkte omvang van de elementen is de kans groot dat deze door ontwikkelingen en ingrepen (geleidelijk) verdwijnen.

3.2 Archeologie

Geomorfologisch maakt het plangebied deel uit van de kuststrook met afzettingen van Oud Duin- en strandzanden. Kenmerkend daarbij zijn de strandwallen. Dit zijn evenwijdig aan de kust lopende zandruggen, die door afzetting van de zee zijn ontstaan. De oudste hiervan liggen zo'n 8 km binnen de huidige kustlijn en hebben zich vanaf 4800 voor Christus gevormd. Vanaf ca. 3900 voor Christus verplaatste de kust in westelijke richting door de vorming van nieuwe strandwallen. Dit heeft geresulteerd in een 6 tot 10 km brede kuststrook, bestaande uit een reeks strandwallen met daartussen lager gelegen strandvlakten. Ze sluiten aan op het mondinggebied van de Oude Rijn, waar tijdens overstromingen slib en zand zijn afgezet. Geologisch gaat het daarbij om zee-/getijdeafzettingen uit de Duinkerke (jonge zeeklei) en mogelijk ook uit de Calaisperiode (oude zeeklei).

Vanwege de relatief hoge, droge en veilige ligging, zijn strandwallen door de eerste bewoners van dit gebied benut voor bewoning. Op de Wasse-naarse strandwallen zijn sporen van bewoning aangetroffen, die teruggaan tot het Neolithicum of te wel de Nieuwe Steentijd (5300-2000 v. Chr).

Het plangebied heeft in de door de provincie vastgestelde Cultuur Historische Hoofdstructuur de aanduiding redelijk tot zeer grote kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging in het strandwallenland-schap en het duingebied.

Uit de nieuwe beleidskaart archeologie blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van drie waarderingsgebieden:

1. *waarde-archeologie 2*: gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde. Het gaat hierbij om de volgende gebieden: het gebied tussen de laan van Pluymestein en de laan van Oud Clingendaal, een gebiedje grenzend aan het erf bij Raaphorst 1 (in de Horsten), een gebied grenzend aan de Veenwatering in de polder tussen de Papeweg en Stevenshof, het achtererfgebied achter Rijksstraatweg 247 (Zuidwijk) en het gebied aan de westzijde van de Landscheidingsweg ter hoogte van Groenendaal.

2. *waarde-archeologie 3*: gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting. Binnen het plangebied gaat het om het gehele duingebied en de het gebied in de polder die ongeveer wordt begrenst door het boerderijenlint (de boerderijen/bouwsteden liggen nog binnen dit gebied).

3. *Waarde-archeologie 4*: gebieden met een lage archeologische waarde: het gaat hier globaal om de rest van de polder richting Voorschoten.

Met het bestemmingsplan landelijk gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader van deze bestemmingswijziging is daarom geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

3.3 Gebouwd erfgoed

3.3.1. Agrarisch erfgoed (inclusief bollencultuur)

De boeren hebben vanaf de prehistorie de ontwikkeling van het Hollandse cultuurlandschap bepaald; zij waren de eerste bewoners van dit gebied. De goed ontwaterende zandruggen en het inklinken van het aanvankelijk drassige veengebied maakten het gebied uitermate geschikt voor de veehouderij. De bodemgesteldheid, maar ook een goede infrastructuur met water- en rijwegen en een gunstige geografische ligging nabij belangrijke centra als Leiden en Den Haag waren gunstige vestigingsfactoren. Er ontwikkelden zich streekeigen boerderijtypen (Rijnlandse langhuis), waarbij het uiterlijk van hoofd- en bijgebouwen behalve aan met de heersende bouwwijzen en -stijlen verband hield met een efficiënte bedrijfsvoering en de ligging gerelateerd was aan het type bodem. In Wassenaar is nog een rijk en gevarieerd beeld van de boerderijbouw te zien, vanaf de late Middeleeuwen tot de periode van de Wederopbouw, die de agrarische geschiedenis herkenbaar en beleefbaar houdt. Ten oosten van de Rijksstraatweg en langs de Oostdorperweg bevinden zich de meeste boerderijen.

Bebouwingsstructuur

De ligging van de boerderijen in de Veenzijdsepolder en de Oostdorperpolder op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte is kenmerkend voor de agrarische ontwikkelingsgeschiedenis van Wassenaar. Doordat deze overgang grofweg evenwijdig loopt aan de hoofdstructuur van Wassenaar, vormen de boerderijen zowel ten westen als ten oosten van de Rijksstraatweg een boerderijenlint.

Ontstaan van de boerderij in Wassenaar

De boeren, die zich vanaf de 4de eeuw voor Christus hier vestigden, richtten zich vooral op aan de rand van de hoger gelegen strandwallen die goed op de wind lagen en waar zoet water en bouwmaterialen in ruime mate voorhanden waren.

De opzet van de boerderij, waarbij woon- en stalgedeelte onder één dak lagen, zou eeuwenlang dezelfde blijven. Het zgn. hallehuistype bestond uit een kleine rechthoekige plattegrond met een driebeukige indeling, waarvan de middelste beuk de breedste was. Een samenstel van houten spanten droeg het rieten dak. De muren en de wanden tussen woon- en stalgedeelte bestonden uit hout en vlechtwerk van rijshout, bestreken met mest en leem.

De Middeleeuwen: de overgang van hout naar steen

De ontwikkelingen tot 1350 zijn vooral zichtbaar in de sporen die het boerenbedrijf in het landschap heeft achtergelaten in de vorm van het blok- en strokenverkaveling. Door de economische groei en bevolkingstoename werden de drassige veengebieden systematische ontgonnen. De oudste delen bevinden zich ten zuiden van de Oude Rijn. De langgerekte jongere strokenverkaveling komt meer voor in het zuiden richting de Landscheidingsweg.

Pas in de loop van de 15de eeuw wordt baksteen betaalbaar voor de boeren. Bij enkele boerderijen is te zien hoe de ontwikkeling van hout naar steen heeft plaatsgevonden. Oostdorperweg 201 hebben een aantoonbare geschiedenis die teruggaat tot de 15de eeuw. Bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat tegen het houten hallehuis een half verdiept gelegen kelder met daarboven een opkamer is gebouwd. Hierdoor kreeg de boerderij de kenmerkende L-vormige plattegrond. Het op deze wijze verbouwen van bestaande houten boerderijen zette zich voort tot ver in de 16de eeuw. Rijkstraatsweg 269 is nog een kenmerkend voorbeeld van dit type boerderij.

1550-1650: Opkomst van de langhuisboerderij

De periode tussen 1500 en 1650 is er een van stijgende economische welvaart. De polders werden bedijkt, waardoor de meeste boeren zich definitief konden toeleggen op de veeteelt, die minder vergt van de bodem. Deze periode van groei en bloei kende ook een keerzijde. Onder het Spaanse juk zijn rond 1580 veel boerderijen verbrand en landbouwgronden onder water gezet. Enkele jaren na deze depressie werd weer in het platteland geïnvesteerd. Snel opkomende welvaart maakte her- en nieuwbouw van vele boerderijen mogelijk. In de traditie van het hallehuis ontstond een nieuw type stenen langhuisboerderij met inpandige kelder, waarvan de opzet tot in de 20ste eeuw standaard zou blijven.

Na 1650: nieuwe ontwikkelingen

In de loop van de 17de eeuw trad een periode van economische krimp in. Sinds het begin van de 17de eeuw zijn diverse boerderijen verbouwd of vervangen door een buitenverblijf en daarvan zijn ook voorbeelden te vinden in de 18de eeuw.

Een nieuw element in de bedrijfsvoering is de introductie van de karnmolen in het begin van de 18de eeuw. In een apart gebouwtje naast de werkkeuken bracht een paard via een krukas de stok in de karnton in beweging (Oostdorperweg 206). Een andere aanpassing in de bedrijfsvoering betreft de opkomst van het bak- of zomerhuis als ruimte voor de zuivel- en voedselbereiding. Deze ontwikkelde zich in de loop van de 19de eeuw tot

een apart gebouw, waar zomers werd gewoond en gewerkt. Ook andere bijgebouwen maken veranderingen door. Voor de opslag van hooi wordt de traditionele houten vier- of vijfroeier vervangen door een betonnen exemplaar, dan wel een houten hooihuis die aan minstens een zijde gesloten is (bijvoorbeeld Raaphorstlaan 4).

19de eeuw: opkomst mechanisatie en een veranderende bedrijfspolitiek

De Industriële Revolutie wordt vaak gesymboliseerd door middel van de introductie van de stoommachine. Ook in de landbouw deed de mechanisatie zijn intrede, evenals de opkomst van de export. Doordat de koeien groter werden, kreeg de stal een driebeukige indeling met bredere zijbeuken. Het is ook de tijd waar op een meer wetenschappelijke wijze naar de ontwikkeling van de landbouw wordt gekeken. In geval van nieuwbouw werd voor het eerst vanaf het midden van de 19de eeuw aansluiting gezocht bij de heersende architectuurstromingen, zoals bij Raaphorstlaan 18.

Wederopbouw

De schade aan de Nederlandse agrarische bedrijven in de Tweede Wereldoorlog was groot. Door de ligging nabij het regeringscentrum en nabij de Atlantikwall was er veel oorlogsschade aan boerderijen op landgoederen, zoals Duindigt en De Horsten. De gerealiseerde nieuwbouw uit de Wederopbouwperiode is een reflectie van de materiaalschaarste en de voor de periode kenmerkende soberheid.

Gezien het belang van de voedselvoorziening was een snelle herbouw dringend noodzakelijk. Hiertoe werd in 1940 het Bureau Wederopbouw Boerderijen opgericht. Dit bureau zou tot ver na de afloop van de oorlog de herbouw van vele boerderijen begeleiden. Omdat de schade, minus een eigen bijdrage van 10 tot 25 % door het rijk werd vergoed, werd de eis van sober en doelmatig bouwen gesteld.

Door gebruik te maken van deze regeling kon in de periode 1951-1952 op De Horsten een drietal boerderijen worden herbouwd. De drie boerderijen (Eikenhorst 3, Raaphorst 4 en 5) zijn gebouwd op ongeveer gelijke afstand van elkaar en vormen ruimtelijk, functioneel, historisch en cultuurlandschappelijk een gaaf en herkenbaar architectonisch en typologisch ensemble.

Bollencultuur

De bollencultuur, die vanaf het laatste kwart van de 19^{de} eeuw op de zandgronden langs de kust van Noord- en Zuid-Holland opkwam, was ook in Wassenaar een bedrijfstak van betekenis. Een concentratie van deze bedrijfstak was er vooral aan de noordzijde van het dorp in de omgeving van Oostdorp, de Katwijkseweg en de Rijksstraatweg. Het ging hier om een bedrijfstak met veel kleine familiebedrijven. Vanaf de Eerste Wereldoorlog tot na de Tweede Wereldoorlog kende Wassenaar een bloeiende bollencultuur met circa 200 telers. Na de oorlog waren dat er nog slechts vijftig. Door de schaalvergroting en oprukkende woningbouw is het kleinschalige bollenlandschap inmiddels herverkaveld, bebouwd, dan wel ontwikkeld tot natuur. Een bescheiden aantal van de kenmerkende bedrijfsgebouwen vormt de enige fysieke herinnering aan het letterlijk 'bloeiende' verleden van Wassenaar. De meeste bollenschuren, vaak met bijbehorende woning, zijn inmiddels gesloopt. Een aantal bollenschuren is herbestemd tot woonhuis, waarbij hun herkenbaarheid in hoge mate is afgenomen, zoals de voormalige schuur bij boerderij Bellesteyn aan de Oostdorperweg 197. De gronden ten noordwesten van de Katwijkseweg behoorden voordat ze als bollengrond in gebruik werden genomen tot de buitenplaats Rijksdorp. Van de bollencultuur resteert aan de Katwijkseweg nog slechts een aantal

woonhuizen van bollenkwekers, waaronder Katwijkseweg 20, het bedrijf Lentevreugd op Katwijkseweg 19a en de stellingenschuur schuin achter (ten noorden van) Katwijkseweg 34. Ook aan de Rijkstraatweg bevonden zich bollenkwekerijen, een aantal kwekerijen herinnert hier nog aan, zoals op Rijkstraatweg 601.

Kruiden- en rozenteelt

Behalve veeteelt en bollenteelt zijn ook de kruiden- en rozenteelt in Wasse-naar van belang. De kruidenteelt door particuliere kwekers in Wassenaar dateert uit de 18^{de} eeuw. Het gaat hierbij om medicinale kruiden, zoals maanzaad en valeriaan. Daarnaast werden vanaf de 19^{de} eeuw rozen voor de parfumindustrie geteeld. De kruiden en de rozen werden gedroogd in schuren met droogovens erin; dit is bijvoorbeeld bekend van Hoge Klei 1 (boerderij Rozenstein).

Meijndel

Het gebied 'Meijndel, Bierlap en Kijfhoek' is sinds 2007 beschermd als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht en wordt gevormd door een omstreeks 1830 in exploitatie genomen agrarische ontginning in het duingebied van Wasse-naar, die in het laatste kwart van die eeuw werd opgegeven. Van deze ontginning zijn belangrijke gebouwde en landschappelijke relictten nog in het veld waarneembaar. Verder omvat het dorpsgezicht de resten van de in de vroege 20ste eeuw begonnen maar niet afgeronde aanleg van een duin-villapark. Ook herinneren relictten aan de vroege benutting van het duin-terrein als waterwingebied. Het gaat o.a. om een boerderijcomplex uit het tweede kwart van de 19de eeuw, om resten van akkers en weiden, om zand- en houtwallen, padenpatronen en windsingels, om de wegeaanleg en dienstgebouwen en om de relictten van een netwerk van spranken. Tenslotte herinneren diverse grens- en jachtpalen in het gebied aan de verschillende eigendomsverhoudingen. In 1829 werden de eerste pogingen gedaan om de duinvallei Meijndel in ontginning te nemen. De ontginningsactiviteiten werden ruim 10 jaar voortgezet. De aanleg van het hoofdkanaal van het sprankenstelsel vond plaats in 1872-1874, nadat hiertoe ook al eerder, in 1863 en 1868, plannen waren ontwikkeld.

De constructie van een wegnnet voor de inrichting van een villawijk is uitgevoerd in en kort na 1916. De aanleg van een villapark werd beoogd door de N.V. Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen Meijndel. Het plan werd losgelaten, ten gunste van de drinkwatervoorziening, waarna vanaf 1925 verdere uitbreiding van het sprankenstelsel plaatsvond.

Het plan voor de ontginning van de duinvallei Meijndel is van D.T. Gevers (van Endegeest), maar het werd niet geheel conform zijn ontwerp gerealiseerd. Het ontwerp voor de Haagse duinwaterwinning is van de hand van Ir. I.A.A. Waldorp.

3.3.2 Buitenplaatscultuur

Het Wassenaarse landschap wordt vanaf de 17de eeuw in hoge mate gedomineerd door de buitenplaatscultuur. De buitenplaatsen kenmerken zich door een grote samenhang in (tuin)aanleg en gebouwen. Ondanks dat veel buitenplaatsen vanaf het begin van de 20ste eeuw zijn verkaveld tot villawijk of zijn opgedeeld in kleine buitens zijn er nog steeds veel buitenplaatsen en heeft de buitenplaatscultuur nog steeds een leidende positie in het aanzien en de kwaliteit van de gemeente. Vanwege de geconcentreerde ligging van buitenplaatsen en het zeer grote historisch-geografisch,

cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang van dit onderdeel van de Wassenaarse geschiedenis is een groot deel van de gemeente door het rijk beschermd als beschermd dorpsgezicht. In totaal beslaat het gezicht een gebied van 28 vierkante kilometer, waarin ook delen van Leidschendam en Voorschoten liggen. Bovendien zijn de meeste buitenplaatsen beschermd als rijksmonument; toch zijn er ook buitenplaatsen die niet van rijkswege beschermd zijn, of buitenplaatsen waarvan onderdelen niet beschermd zijn, met name vanwege een datering van de gebouwen na de oorlog en de jaargrens van 1940 die het Rijk (tot voor kort) hanteerde bij de aanwijzing van rijksmonumenten. Zij dragen echter ook bij aan de herkenbare typologie en ontwikkeling van de buitenplaatscultuur in Wassenaar.

Bebouwingsstructuur

De buitenplaatsen bestaan uit grote tot zeer grote kavels met daarop parkbossen en (landschaps)tuinen, vrijwel allemaal gelegen op de strandwallen (horsten) van Wassenaar, langs de Rijksstraatweg. Een aantal werd tegen de duinen gebouwd, zoals Rijksdorp, Duinrell, Blankenburch en Voorlinden. De gebouwen zijn gering in aantal (in verhouding tot de grootte van het perceel) en bestaan vaak uit een hoofdgebouw met diverse, functionele bijgebouwen (koetshuis, dienst-woning) en eventueel gebouwen die met sport, spel, jacht, vermaak of ontspanning te maken hebben (prieel, tennishuisje, schietbaan, theekoepel).

Lustoord en statussymbool

De 80-jarige oorlog zorgde voor een omslag, zowel in bestuurlijk, politiek, sociaal maatschappelijk als economisch opzicht. De oude adel moest macht en invloed afstaan aan de nieuwe handelselite en de regenten uit de stad. De nieuwe 'lage adel' kocht heerlijkheden met daarbij behorende kastelen omwille van status en macht. Boerderijen werden gekocht en 'hofsteden' gesticht om er 's zomers de drukte en de stank van de stad te ontvluchten en te genieten van de genoegens van het landleven.

Het landelijk gebied tussen Leiden en Den Haag was niet alleen aantrekkelijk vanwege de aanwezigheid van strandwallen, maar bovendien goed bereikbaar via de daarop gelegen heerwegen. De buitenplaats als lustoord en statussymbool deed zijn intrede, waarbij voor het eerst huis, tuin en interieur onlosmakelijk met elkaar waren verbonden. Geïnspireerd door de Europese vorstenhuizen en aangemoedigd door zijn secretaris Constantijn Huygens gaf stadhouder Frederik Hendrik de opdracht voor de bouw van Huis Honselaarsdijk (1621), Huis ter Nieuburch (1631) en Huis ten Bosch (1645). Het is de periode waarin de Hollandse Renaissance overging in het Hollands Classicisme. De Wassenaarse voorbeelden van deze stijl, zoals Clingendael, zijn sterk verbouwd.

Formele tuinen

De tuinen werden in een formele, Frans geïnspireerde stijl aangelegd, zoals de classicistische tuin op Clingendael (1680). Bekende namen werden aangetrokken voor de bouw en/of de tuinaanleg, zoals Pieter Post voor Rijxdorp (1662), Jacob Roman voor Duinrell (1681) en Daniel Marot voor Zuidwijk (1710). De ligging tegen de duinen aan bood enorme voordelen. Daardoor kon bij de aanleg van parterres en vijvers met fontein gebruik worden gemaakt van het natuurlijke hoogteverschil en het kwelwater van de duinen (duinrellen). Dat weerhield andere buitenplaatseigenaren er niet van om ook te kiezen voor een vergelijkbare tuinaanleg, zoals op Duindigt.

De formele tuinen zijn verdwenen. Wat rest zijn monumentale bomen aan de formele (laan)structuren, zoals die nog op Clingendael, Backershagen, Langenhorst, Groot Haesebroek en Rijksdorp te vinden zijn.

Op zoek naar de romantiek

In het laatste kwart van de 18^{de} eeuw komt een nieuwe stijl in zwang. Cornelis Backer breidde zijn grondbezit rond 1772 uit om, geïnspireerd op de Engelse landschapstijl, verscheidene deeltuinen op Backershagen te kunnen realiseren. Op zoek naar de romantiek ontstonden meer besloten tuinontwerpen met smalle kronkelpaadjes. Ze leidden langs opgeworpen heuveltjes, golvende bosranden en serpentinevormige beekjes, zoals het gebied rond de hermitage van Backershagen duidelijk toont. Dit is een uitzonderlijk voorbeeld van deze vroege landschapsstijl, met een grot op een heuvelachtig moseiland. Vlakbij, op een nabijgelegen kunstmatig aangelegde heuvel, stond een theekoepel met geheime uitgang. Van grote cultuurhistorische betekenis is de bewaard gebleven vroeg-landschappelijk aanleg op Zuidwijk.

Weidse uitzichten

Rond 1800 zette, vanwege de Franse overheersing, een periode van neergang in. Vele buitenplaatsen werden in beslag genomen, de tuinen verwaarloosd en de huizen gesloopt. Het werd moeilijker de buitenplaats in de familie te houden. Toch kwamen er enkele buitenplaatsen bij en werd zelfs geïnvesteerd in de modernisering van diverse parken. Dat resulteerde in de aanleg van ruime en weids opgezette landschapsparken met zichtlijnen die tot ver buiten het eigenlijke terrein doorliepen. Gebogen waterpartijen, golvende bosranden en kleine boomgroepen droegen bij aan het ruimtelijk effect. De belangrijkste vertegenwoordigers van deze stijl zijn L.P. en J.D. Zocher sr. en jr. Hun namen zijn verbonden met Clingendael (1800/1838/1851), Oosterbeek (1800/1839), Voorlinden (ca. 1800), De Paauw (1800/1838), De Horsten (1838), Langenhorst (ca. 1840), Beukenhorst (1845), en De Horsten/ De Paauw/Backershagen (ca. 1845).

Prinselijke invloed

Een belangrijk rol was weggelegd voor Z.K.H. prins Frederik der Nederlanden, die in Wassenaar en Voorschoten tussen 1838 en 1854 achtereenvolgens De Paauw, Raaphorst, Ter Horst, Eikenhorst, Backershagen (incl. De Hertenkamp en De Drie Papegaaien) en Groot Haesebroek (incl. Wildrust) aankocht. Prins Frederik vroeg de Duitse landschapsarchitect C.E.A. Petzold, bijgestaan door H.H.A. Wentzel, één samenhangend landschapspark te maken van zijn bezittingen. Na zijn overlijden viel zijn bezit voor een groot deel weer uiteen. Het was de verdienste van Koningin Wilhelmina dat Raaphorst, Eikenhorst en Ter Horst als één geheel bij elkaar bleven, waardoor de samenhang binnen de monumentale aanleg van Petzold in dit deel van de landgoederenzone niet verstoord raakte. De kenmerkende aanleg waarbij een afwisselend en kleurrijk coulisselandschap ontstond met bospaden langs een golvende bosrand is ook nog waarneembaar op de Beukenhorst (1854) en Oud Wassenaar (1879). In die tijd werden verscheidene 'moderne kastelen' gebouwd, zoals het in oud-Hollandse stijl vormgegeven Kasteel Wittenburg (1899). De tuinen rondom het huis kregen een geometrische aanleg en vormde daarmee een relatie met het huis. Op Wittenburg (1910) realiseerde L.A. Springer de geometrische tuin op het voorplein (1910) en op Clingendael maakt hij de zogenaamde Oudhollandse tuin met bordestrap (1881).

Veranderingen in de 20ste eeuw

Begin twintigste eeuw gingen diverse buitenplaatsen verloren door herverkaveling ten behoeve van woningbouw. Maar geïnspireerd op de hoogtijdagen van de Gouden eeuw ontstonden ook nieuwe, kleinere buitenplaatsen met koetshuizen en dienstwoningen. Soms werden oude buitens vervangen door nieuwbouw; vaak werden op de oude terreinen nieuwe buitens gebouwd, zoals Meyland op Backershagen (1912), Ivecke op Rust en Vreugd (1913) en Maarheeze op Oud Clingendaal (1914). Hierbij bleef relatief veel van de aanleg bewaard.

De ontwikkeling naar een meer architectonische vormgeving van de tuin rondom het huis zette zich voort. In deze Nieuwe Architectonische stijl werd de tuin als voortzetting van het huis gezien. Het mooiste voorbeeld hiervan is Maarheeze. Er is sprake van een Gesamtkunstwerk, waarbij de architect Co Brandes voor de tuinaanleg samenwerkte met de belangrijkste vertegenwoordiger van deze stijl, Dirk Tersteeg. Ook andere architecten zoals Van de Wall pasten deze tuinstijl toe.

Jacht- en grenspalen

Het meest bekend zijn de markeringspalen van prins Frederik, maar ook andere grootgrondbezitters als Willem I, prinses Marie en Baron Van Wassenaer Van Catwijck lieten hun gebieden markeren met palen. De palen gelegen op beschermde buitenplaatsen zijn beschermd als onderdeel van de rijksbescherming; de palen daarbuiten zijn geselecteerd als gemeentelijk monument. Daarnaast zijn er palen die de gemeentegrens aangeven of die van het hoogheemraadschap.

3.3.3 Bad- en sportcultuur

Sportcultuur

Door de ligging nabij grote steden en de vestiging van welgestelden kwamen elite-sporten als golf, paardrennen en tennis tot bloei. Het gebied waarin renbaan Duindigt ligt, rond de Waalsdorperlaan, kent niet alleen een lange en belangwekkende buitenplaats-geschiedenis maar ook een geschiedenis als sportgebied. Behalve dat het grondgebruik nog steeds gecontinueerd wordt, is ook een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen bewaard gebleven. Behalve de gebouwen van renbaan Duindigt (Waalsdorperlaan 29) zijn dit: het voormalige golfclubgebouw uit 1894 van de eerste golfclub van Nederland (Groenendaal 9a) en een tennisclubgebouw uit 1938 (Waalsdorperlaan 4b). Van de renbaan van Clingendael resteert nog een stal op Groenendaal 8. Maar ook elders, zoals op de voormalige gronden van de buitenplaats Groot Haesebroek, werden golfbanen aangelegd (Groot Haesebroekseweg 22) en ontwikkelde zich sportcultuur (zoals bij Ammonslaantje 37). Bovendien werden ook veelvuldig privé-tennisbanen bij de villa's aangelegd.

Vanwege de ligging aan de kust, is kustrecreatie ook een belangrijk thema in de Wassenaarse geschiedenis. Er is echter geen sprake van een badcultuur zoals in omliggende dorpen, zoals Scheveningen en Katwijk. De Wassenaarse badcultuur heeft een geheel eigen en kleinschalig karakter met bijbehorende horeca, badrecreatie en vakantiewoningen.

Golf

De Koninklijke Haagsche Golf en Countryclub (in 1993 is het predicaat Koninklijk verleend) werd in 1893 als eerste golfclub in Nederland opgericht. Vóór de oprichting werd echter al golf gespeeld op de terreinen van Arnoud Nicolaas Justinus Maria van Bienen (1839-1903) van de buitenplaats Clingendael, die in 1889 vijf holes had laten aanleggen op zijn

'schaepenweide'. Het theehuis bij de weide diende als clubgebouw. Bij de oprichting in 1893 werd een nieuwe negen-holes-baan aangelegd op een terrein van de boerderij Groenendaal, nabij de in 1882 aangelegde renbaan Clingendaal. Eerste voorzitter van de club was baron van Brien. De club nam in 1894 dit clubgebouw in gebruik dat daarmee het eerste clubgebouw van de eerste golfclub van Nederland is. In 1924 was de Haagsche golfclub de eerste van Nederland met een 18-holes-baan. De uitbreiding van de negen-holes-baan naar een 18-holes-baan is ontworpen door G.M. (Gerry) del Court van Krimpen (1889-1944); een bekende golfer (meervoudig Nederlands kampioen), oprichter en voorzitter van het Nederlands Golf Comité, golfbaanontwerper en naamgever van het Del Courtfonds. In 1939 werd het bestaande woonhuis Duinhoeve uit 1912 (sinds 1939 Wildhoeve) aan de Groot Haesebroekseweg 22 door de club als nieuw clubgebouw in gebruik genomen. Het eerste clubhuis uit 1894 bleef bestaan en is sinds eind jaren 1930 in gebruik als woonhuis. Clubhuis en omliggende banen, aangelegd in het duingebied Meijndel en op grondgebied van Groot Haesebroek, werden in 1947 van de eigenaar van Groot Haesebroek aangekocht.

Paardensport

Arnoud Nicolaas Justinus Maria van Brien (1839- 1903) liet rond 1882 evenwijdig en ten noordwesten aan de Buurtweg en nabij de hofstede Groenendaal een renbaan aanleggen. De renbaan werd in 1906 gesloten. Op verzoek van de Nederlandsche Harddraverij- en Renvereniging (NHRV) legde Walter Jochems, de eigenaar van de buitenplaats Duindigt, aan de andere kant van de Waalsdorperlaan een renbaan aan (Waalsdorperlaan 29). Duindigt was vanaf de openstelling op 19 mei 1906 opengesteld voor publiek. De renbaan was 1600 meter lang. In het midden lag een steeple-chasebaan. Aan de noordzijde lag een duin waarop de tribunes gebouwd werden. In 1940 werd de drafbaan aangelegd. In de jaren 1960 en 1970 beleefde de renbaan haar hoogtijdagen; uit deze periode stammen de meeste gebouwen. In 1963/64 zijn drie tribunes met kleed-, administratie-, totalisator- en restaurantruimten gebouwd. Ook werden in de jaren 1960 twee paardenstallen en een totogebouw met rekenkamer toegevoegd en uitgebreid. In 1969 volgde nog een tribune en opnieuw een paardenstal, ditmaal voor 60 paarden. In 1980 werd het oude totalisatorgebouw gesloopt. In 1999 werd een groot aantal andere gebouwen gesloopt. Van vóór de WOII zijn slechts een aantal kassagebouwtjes behouden. In het gebouw 'Grote Tribune' bevindt zich het nationaal draf- en rensport museum/archief. Duindigt is de enige renbaan (snelheidswedstrijd met bereden paarden) in Nederland.

Tennis

Tennis speelt een grote rol in de sportgeschiedenis van Wassenaar. De sport was populair bij de bewoners van de villawijken en refereerde aan het 'Engelse landleven'. Er lagen tennisbanen op buitenplaatsen, zoals die van rond 1900 bij Kasteel Oud-Wassenaar (nu: Lawn Tennis Club Oud Wassenaar aan de Groen van Prinstererlaan). Ook particulieren hadden vaak een tennisbaan. Een van de belangrijkste architecten van landhuizen, Van de Wall, was een tennisspeler. Hij legde tennisbanen aan bij de huizen in Engelse landhuisstijl die hij ontwierp, zoals Groot Haesebroekseweg 61 in 1928 en Zijdeweg 12 in 1916.

Rond 1928 werd de tennisclub TC Marlot opgericht, behorend bij de villawijk Marlot, en werden de banen bij de Waalsdorperlaan aangelegd. Het clubhuis in Engelse cottagestijl van architect Co Brandes volgde in 1938.

Badcultuur (kustrecreatie, inbegrepen zomerhuisjes)

Vanwege de ligging aan de kust, is kustrecreatie ook een belangrijk thema in de Wassenaaarse geschiedenis. Er is geen sprake van een badcultuur zoals in omliggende dorpen, Scheveningen en Katwijk. De Wassenaaarse badcultuur heeft een geheel eigen en kleinschalig karakter. Aan de Wassenaaarseslag 26 staat het hotel-restaurant Duinoord, dat in 1937 door architect P.W.M. van der Klaauw werd ontworpen. Dit gebouw verving een meer kleinschalige voorganger.

Aan de zee werd in 1931 Paviljoen Zeebad (huidige naam: De badmeester, Wassenaaarseslag 15) opgericht, een badhuis met consumptietent, 75 badhokjes en 2 gebouwtjes voor bedienend personeel. De badhokjes zijn uniek en deels bewaard gebleven.

3.3.4 Militaire erfgoed (Atlantikwall)

Het militaire erfgoed wordt gedomineerd door de onderdelen van de Atlantikwall en andere elementen die zijn gebouwd in of tijdens de Tweede Wereldoorlog (1940-1945). De meeste onderdelen liggen geclusterd en behoren tot complexen, maar er liggen tevens verspreid nog enkele bunkers, zoals aan Oostdorperweg bij 197 (onderdeel stelling K) en bij Rijksstraatweg 247. Daarnaast zijn er enkele bunkers langs de kuststrook uit de Eerste Wereldoorlog (1914-1918), enkele particuliere schuilplaatsen (uit 1939 en uit de Koude Oorlog) en is er het Mobilisatiecomplex op Maaldrift (grotendeels ca. 1952).

De militaire geschiedenis speelt in Wassenaar een aanzienlijke rol door de ligging aan de kust en de nabijheid van bestuurscentrum Den Haag, de vestiging van Seyss-Inquart op Clingendael en de ligging van het Vliegveld Valkenburg in de nabijheid. Daardoor kent Wassenaar een specifieke oorlogsgeschiedenis, die zich niet alleen tot de kust (Atlantikwall) beperkt, maar ook op andere plekken, meer landinwaarts, zijn sporen heeft nagelaten (zoals bunkers en verdedigingsinstallaties op buitenplaatsen (Zuidwijk, Clingendael, De Horsten etc). Er zijn nog relictten van de oorlogsverwoestingen te zien, die zich niet alleen beperken tot gebouwde elementen. Zo zijn de kraters van de bominslagen op Duindigt herbestemd tot waterpartijen. Ook na de oorlog speelde militaire zaken een rol, zoals de aanleg van het mobilisatiecomplex Maaldrift (dicht bij Valkenburg).

Atlantikwall

De Atlantikwall is een Duits militair stelsel uit de Tweede Wereldoorlog dat de hele Noordzee en Atlantische kust van Noorwegen tot aan de Spaanse grens besloeg. Primair was het stelsel bedoeld om een aantal belangrijke havens te verdedigen. Men wilde ook aanvallen op Engeland uit kunnen voeren. Gaandeweg kregen de tussen de grote havens gelegen strategische punten meer aandacht en werd een gericht bunkerbouwprogramma uitgevoerd. Vanaf einde 1943 is de verdediging van de gehele Atlantische kustlijn ter hand genomen.

Drie bouwfasen

De Atlantikwall kwam in drie fasen tot stand, in 1940-`41, 1942-`43 en 1943-`44. In Nederland vond de grootste bouwactiviteit plaats gedurende bouwfase 2. Na het verlies aan het oostfront (Stalingrad) besloot het Duitse

oppercommando tot de bouw van een integraal en permanent verdedigingsstelsel langs de Atlantische kust. De voor Nederland kenmerkende modulaire systematiek van grote en kleinere verdedigingseenheden, die samen een soort eilandenstructuur vormen, komt in deze periode tot stand. Ook worden de in de eerste fase gebouwde open geschutsofstellingen alsnog 'verbunkerd'. Met name in deze bouwphase is een grote hoeveelheid civiele bouwwerken gesloopt.

Militair-strategische structuur

De Atlantikwall richt zich naar het westen, waarmee deze zich wezenlijk onderscheidt van de meeste Nederlandse vestingbouw tot dan toe. De Atlantikwall heeft een eigen, zeer herkenbare militair-strategische opbouw. Het betreft een hiërarchische verdedigingsstructuur, bestaande uit modules met onderling verbonden commandostructuren. Van groot naar klein zijn dit: de *Festungen*, *Verteidigungsbereiche*, *Stützpunktgruppen*, *Stützpunkte*, en *Widerstandsnester*. In deze structuur gaat de aandacht primair uit naar de verdediging van de grote zeehavens. Ook de kleinere eenheden dienden ter ondersteuning van de verdediging van de grote havens. Daar waar omtrekking door elders gelande vijanden of luchtlandingen in het achterland werden verwacht, werd een landfront aangelegd, vaak met anti-tankmuren, droge of natte anti-tankgrachten en verplaatsbare hindernissen. In een laat stadium van de oorlog, toen een invasie werd verwacht, is de gehele kustlijn (*Freie Küste*) in permanente staat van verdediging gebracht (derde bouwphase).

Gedurende de oorlog veranderde de strategische rol van bepaalde havens en gebieden en daarmee ook de militair-strategische structuur. De bouwwerken werden steeds aangepast aan de nieuwe rol van de module waarbinnen ze vielen. Deze dynamiek maakte de Atlantikwall tot een modern verdedigingssysteem.

Freie Küste Katwijk-Scheveningen

Deze 7,3 km lange kuststrook ligt geheel op Wassenaars grondgebied en laat de kenmerkende lichte verdedigingsstructuur zien die in de laatste fase van de Atlantikwall langs de open kustgebieden tot stand kwam.

Wassenaar was strategisch van minder groot belang, maar het lag wel tussen twee zwaartepunten in: Scheveningen/Den Haag en Katwijk met vliegveld Valkenburg. In 1942 was op landgoed Clingendael de bunker van Reichskommissar Seyss-Inquart gebouwd.

De verdedigingswerken langs de *Freie Küste* Katwijk-Scheveningen bestonden uit vooral anti-tank kanonnen en zware mitrailleurs in flankerende kazematten in de duinen, zoals de Wassenaarse Slag. In het achterland lagen de infanterie-commandopost Rijksdorp en de artillerie-commandopost De Klip.

Wassenaarse Slag (stelling D, Vleermuisbunker)

Aan de Wassenaarse Slag bevindt zich de deels behouden en nog goed herkenbare opstelling Baupunkt 204. Door het vm. Bureau Registratie Verdedigingswerken (BRV) werd het complex vanaf 1946 geïnventariseerd en opgemeten. Het kreeg de benaming 'Wassenaar D'.

Bij de bouw van het complex is gebruik gemaakt van standaardvoorschriften. Ook de vorm en uitvoering van de ondergrondse gedekte loopgraven voldoen aan de Duitse richtlijnen. Het complex vertoont daarmee een 'voorschriftmatige' structuur en samenhang. Het is een uitstekende eigentijdse representant van de kleinere modules van de Atlantikwall in Nederland; vergelijkbare stellingen zijn in ons land grotendeels verdwenen. De stelling is vanwege de noodzaak tot directe waarneming en het kunnen

uitbrengen van vuur op het strand aangelegd in de voorste zeereep. Door afkalving, de februaristorm van 1953 en verdere maatregelen van het Hoogheemraadschap Rijnland in het kader van de zeewering, is die voorste rand ingrijpend veranderd, waardoor de werken D 1 en D 3 t/m 8 waarschijnlijk niet meer aanwezig zijn.

Aangenomen wordt dat veel van de voor de bouw van de gangen en de metselwerkgedeelten gebruikte stenen afkomstig zijn van de gedwongen sloop van woonhuizen in Katwijk en/of Den Haag/Scheveningen. Over de bouw van de stelling aan het Wassenaarse Slag zijn geen specifieke details bekend.

Het gehele stelsel is na de oorlog door de lokale bevolking ontdaan van alle inventaris, deuren, verlichting, enz. Het complex omvat uitsluitend nog de kale werken. Enkele authentieke muurtekeningen zijn nog zichtbaar (b.v. 'Feind hört mit'), alsmede de oorspronkelijke beschildering (afwerking) van de wanden. Ook een groot aantal Duitse opschriften in de vorm van bewegwijzering en belettering zijn op markante punten zichtbaar aanwezig.

Rijksdorp (stelling H)

Ten noorden van de weg naar de Wassenaarse Slag ligt de deels behouden en nog goed herkenbare infanterie-commandopost Rijksdorp, een hoofdkwartier voor één regiment manschappen. De Baupunkte 200 en 201 kwamen tot stand tussen circa 1942-1944. Volgens tekeningen uit 1945 hoort een aantal gewapend betonnen bouwwerken met twee meter dikke muren tot het complex waaronder manschappenbunkers, groepsschuilplaatsen, bergplaatsen (voor water, levensmiddelen en dergelijke), een badinrichting, keukengebouw, commandopost, telefoongebouw e.d.. Bij Rijksdorp waren geen (overdekte) loopgraven aanwezig.

De Klip (stelling G)

Ten zuiden van de weg naar de Wassenaarse Slag ligt de grotendeels behouden en nog goed herkenbare artillerie-commandopost behorende bij de kustverdediging van het Wassenaarse Slag. Het Baupunkt 202 kent volgens de tekeningen vergelijkbare functies als bij Rijksdorp. Bij De Klip waren geen overdekte loopgraven aanwezig maar wel een gedekte trap naar de top van het duin.

Tot Rijksdorp en De Klip hoort de betonnen hospitaalbunker Baupunkt 203 met bouwnummer 7233, type 118 Sanitätsunterstand.

Stützpunktgruppe Katwijk en vliegveld Valkenburg

De Stützpunktgruppe Katwijk werd tussen 1943 en 1945 aangelegd ter verdediging van het militaire vliegveld Valkenburg, de monding van de oude Rijn en ter verdediging van de kuststrook.

Een deel van de verdediging van vliegveld Valkenburg ligt op Wassenaars grondgebied. Delen van de tankmuur en tankgracht en bijbehorende betonnen werken zijn herkenbaar aan de zigzaglijn in het landschap. De muur is circa drie meter hoog en anderhalve meter breed. De tankgracht hoorde bij de verdediging van vliegveld Valkenburg. Het zigzagverloop hangt samen met het bereik van het geschut dat bij de tanklinie hoorde. Ook staan zeven zware bunkers (geschutskazematten) die deel uitmaken van een Schwere Luftwaffe Flakbatterie, gebouwd in 1945 als deel van Stützpunktgruppe Katwijk, op Wassenaars grondgebied.

Stützpunktgruppe Scheveningen

Deze Stützpunktgruppe hoorde van meet af aan tot de zwaartepunten van de Duitse kustverdediging. De haven van Scheveningen was uitvalsbasis van en hoofdkwartier voor alle eenheden van de motortorpedoboten, beter

bekend als S-Boote. Na 1943 werd het politieke belang van Stützpunkt-gruppe Scheveningen groter. Sinds 1940 was het Nederlandse regeringscentrum Den Haag in gebruik bij de hoogste commando's van marine en landmacht. Het was het ook de zetel van rijkscommandant Seyss Inquart. In 1942 werd voor hem op landgoed Clingendael in Wassenaar een grote bunker gebouwd, één van de meest imposante bouwwerken uit de Atlantik-wallperiode (*stützpunkt Clingendael, stelling E*). Kenmerkend is de camouflage als boerenschuur (Heimatschutzsarchitektur). Ter verdediging van de Reichscommandantur werd Clingendael in 1943 bij Stützpunktgruppe Scheveningen getrokken. Er kwam een zwaar bouwprogramma tot stand. Rondom de Grote Seys-Inquart bunker werden geschutsbunkers en bunkers voor manschappen en verzorging aangelegd, meest herkenbaar aan de letter R van Reichskommissar. Momenteel loopt een procedure bij RCE voor bescherming van de bunker als rijksmonument. Ook een hospitaalbunker, de commandopost van de Stützpunktgruppe, twee waarnemingsbunkers met pantserkoepels en de telefoonbunker voor verbinding met het achterland horen tot de bijzondere typen. Na de Tweede Wereldoorlog bleef Clingendael in gebruik bij het Nederlandse Ministerie van defensie.

3.3.5 Waardering en kwetsbaarheden van de cultuurhistorie

Het landelijk gebied ontleent een belangrijke waarde aan de veelvuldig aanwezige historisch waardevolle buitenplaatsen, parken, boerderijen en andere bouwwerken. Bij de buitenplaatsen is met name de ruimtelijke en functionele relatie tussen de verschillende gebouwen en het park van belang. In de parken zijn zichtlijnen, afwisseling open en gesloten ruimten, oude padenstelsels en waterpartijen zeer kenmerkende cultuurhistorische elementen. De meeste buitenplaatsen zijn vormgegeven in de (engelse) landschapsstijl, maar ook relictten van de vroeg-landschappelijke en barokke geometrische stijl zijn vaak nog terug te vinden. Essentiële onderdelen binnen de parkaanleg worden gevormd door de gebouwde elementen. Zo maken dienstwoningen, boerderijen en folies (zoals thee-koepels, schiethuisjes, beelden en banken) deel uit van de parkaanleg. Veel elementen vinden in het algemeen hun bescherming in de (rijks)monumentstatus.

Bij boerderijen geldt eveneens dat er een sterke ruimtelijk-historische en ruimtelijk-functionele relatie is tussen de complexonderdelen onderling en de erfindeling en -beplanting. Veel hoofdgebouwen kennen een bescherming, maar de karakteristieke erfindeling en typerende bijgebouwen is doorgaans niet van rijks- of gemeentewege beschermd.

Bebouwing en landschapselementen die door karakter, ligging, architectonisch en/of cultuurhistorische waarden een wezenlijk element in het landschap van Wassenaar vormen maar geen beschermde status hebben als rijks- of gemeentelijk monument, dienen via een dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie beschermd te worden.

In de provinciale Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid Holland (CHS) zijn nagenoeg de gehele landgoederenzone en de omliggende villawijken aangemerkt als "waarde zeer hoog". De structuur is intact (verhouding bebouwd-onbebouwd, huispercelen, weg- en perceelsloten, weinig nieuwbouw) en de bebouwing is gaaf bewaard gebleven. Het aantal beschermde monumenten is hier betrekkelijk hoog.

De strook aan de zuidzijde van de Waalsdorperlaan, Renbaan Duindigt, Duinhorst en Duingheest, het weiland langs de Wittenburgerweg en het gedeelte van de Oostdorperweg in het plangebied zijn aangeduid als "waarde redelijk hoog". De structuur is nog intact, maar de bebouwing is

minder gaaf met in verhouding minder beschermde monumenten. De recreatiecomplexen en weiden aan weerszijde van de Landscheidingsweg, het duingebied en het zeeleigebied waren, in cultuurhistorische zin, minder waardevol. Vanuit de sportgeschiedenis van Wassenaar (elite-sporten) herbergen deze gebieden wel elementen met cultuurhistorische waarde.

Het duingebied kent behalve natuurwaarden aanzienlijke cultuurwaarden. Deze worden erkend en in dit gebied dient een balans gevonden te worden tussen natuur, waterwinning, cultuur en recreatie.

De landgoederen en buitenplaatsen die Wassenaar kenmerken, zijn nog in belangrijke mate aanwezig en drukken een herkenbaar stempel op het gebied. De parkaanleg rond de buitens, die in grote mate gebruik maakt van de afwisseling van open vlakten en gesloten wallen, worden hoog gewaardeerd.

De samenhang van bos, weiden, gebouwde elementen, hoofdhuis, waterpartijen en lanenstelsels vormen als geheel de waarden van het landgoed. De structuur en de functionele differentiatie moet worden behouden. Een ander kenmerk van het strandwallen/-vlaktenlandschap wordt gevormd door de boerderijlinten op de overgang van wal naar vlakte of op een zandopduiking binnen de strandvlakten. Juist de openheid van de vlakten met de boerderijen genesteld in de verder besloten, beboste randen is cultuurhistorisch waardevol en landschappelijk zeer fraai. Dit betekent dat wijzigingen in de bebouwingsdichtheid, de mate van open/geslotenheid en de typologie van de ruimtebegrenzingsen, de specifieke verkaveling, profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen extra zorgvuldig afgewogen moeten worden. Aantasting van de historisch-geografische patronen ligt niet voor de hand, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben. De meest reële dreiging is de wijziging of stopzetting van de oorspronkelijke functie. In Wassenaar is bijvoorbeeld het verloop van de voormalige tramlijn Den Haag-Leiden op veel plaatsen niet meer zichtbaar (nu deels fietspad). Dat geldt ook voor de voormalige spoorlijn Voorburg/ Leidschendam-Wassenaar-Scheveningen, waarover de rijksweg (Verlengde Landscheiding-sweg) is aangelegd.

Het dempen van sloten ter vergroting van agrarische percelen is een bedreiging, evenals de aantasting van de herkenbaarheid van de patronen. In dit verband kan gedacht worden aan nieuwe wegen en omvangrijke beplantingen die niet passen binnen bestaande patronen.

Het verdwijnen van kenmerkende doorzichten, assen naar het open achterland of binnen de parken moet worden voorkomen. En opsplitsing of verdichting van landgoederen of buitenplaatsen tast nagenoeg altijd de samenhang van het goed en de functionele differentiatie aan.

Het is de bedoeling om ruimtelijke ontwikkelingen zo te sturen dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en zo mogelijk zelfs worden verbeterd.

3.4. Ontwikkelingen na de vaststelling van LG 2004

Ten opzichte van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 zijn de beleidskaders van de diverse overheden geactualiseerd. De strekking van het beleid voor het landelijk gebied is met de provinciale structuurvisie, de regionale structuurvisie Haaglanden en het Landschapsontwikkelingsplan Duin, Horst en Weide niet wezenlijk gewij-

Tussentijdse wijzigingen

zigd; in die zin dat het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied hoofdpunt van beleid is. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk mogen doen aan natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. De agrarische sector moet voldoende ruimte krijgen om beheer en onderhoud van natuur en landschap goed te kunnen organiseren. Waar het landschap dit hebben kan, moet er ruimte zijn voor extensief recreatief medegebruik.

In Hoofdstuk 1 is in een tabel aangegeven welke wijzigingsplannen zich sinds de vaststelling in 2005 hebben voorgedaan. Op deze plaats zullen deze ontwikkelingen kort worden benoemd, waarbij van belang is vast te stellen in hoeverre de betreffende ontwikkeling relevant is voor de bestaande waarden en kwaliteiten en/of de systematiek van bestemmen.

Zandwinning Valkenburgse Meer

Het betreft hier een door de provincie geïnitieerde herziening naar aanleiding van een concrete beleidsbeslissing voor de uitbreiding van de zandwinning op basis van een bestaande concessie. Ter compensatie van het verdwijnen van bestaande natuurgebied wordt een nieuw natuurontwikkelingsgebied gerealiseerd. Naast de feitelijke bestemming voor de uitbreiding van de zandwinning, dit vereist een maatbestemming, is het recreatief medegebruik in dit bestemmingsplan een aandachtspunt. Alleen ontwikkelingen ten behoeve van het recreatief medegebruik die voldoende concreet zijn, worden in dit plan rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Bestemmingsplan Waalsdorperlaan

De beoogde realisatie van de Amerikaanse ambassade vormde de aanleiding voor een bestemmingsplan specifiek voor deze functie op het vm. sportterrein op de hoek van de Waalsdorperlaan met de Benoordenhoutseweg (N44). Bij deze ontwikkeling is gezocht naar een landschappelijke concept op de oorspronkelijke strandwal. Dit ter versterking van de bestaande landgoederenstructuur; het verbinden van Oosterbeek en Duindigt. Met de hiërarchische opbouw van gebouwen en de inrichtingselementen (waterpartijen, zichtassen en groenstructuren) is aansluiting gezocht op de typologie van een buitenplaats.

Wijzigingsplan Papeweg 33

Deze wijziging had betrekking op de functiewijziging van een agrarische bedrijfscentrum naar een woonfunctie. Dit overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid in artikel 18 van het vigerende plan. In dit plan wordt de bestaande situatie, met inachtneming van de voorgeschreven systematiek in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), vertaald in de bestemming wonen.

Nieuw Wildrust, Groot Haesebroekseweg

Deze partiële herziening beoogt het ontwikkelen van een nieuwe buitenplaats te faciliteren. Naast de realisatie van een ensemble van een landhuis en hiërarchisch ondergeschikte woningen en overige bouwwerken zal de buitenplaats een bijdrage leveren aan het versterken van de landgoederenzone. In dit plan wordt de bestaande situatie en de deels nog te realiseren bouw mogelijkheden, met inachtneming van de systematiek in de SVBP 2012, vertaald in de voor deze buitenplaats relevante bestemmingen (overwegend Natuur en Wonen).

3^e partiële herziening 2009

Deze herziening ziet op de reparatie van delen van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 die door de Raad van State zijn vernietigd. Ook zijn enkele ontwikkelingen op perceelniveau meegenomen, waarbij van belang is dat de bebouwing per saldo niet toeneemt. De voorschriften uit deze herziening en de voorschriften uit 2005 die met deze herziening niet zijn gewijzigd vormen het vertrekpunt voor de omzetting in dit plan naar de SVBP 2012.

Wijzigingsplan Rijksstraatweg 225

Dit wijzigingsplan betreft een functiewijziging van een agrarische bedrijfscentrum naar een woonfunctie. Dit overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid in artikel 18 van het vigerende plan. Hier geldt hetzelfde als voor Papeweg 33. In dit plan wordt de bestaande situatie, met inachtneming van de systematiek in de SVBP 2012, vertaald in de bestemming wonen.

Bestemmingsplan Mecklenburglaan

Dit bestemmingsplan repareert het wegvallen van een bouwrecht uit het Landelijk Gebied 2004. Het betreft de realisatie van een enkele villa. De bouwmogelijkheid heeft nog niet geresulteerd in de feitelijke realisatie van de villa. De reparatie is, met inachtneming van de systematiek in de SVBP 2012, vertaald in de bestemming wonen.

Bestemmingsplan Johannahuis, Schouwweg 27

Het gaat hier om de beoogde uitbreiding van een bestaand wooncomplex vanuit de wens om het monumentale pand in stand te houden en te beschermen. Hierbij wordt de samenhang tussen gebouw, tuin en open landschap versterkt. Voor een goede inpassing is een beeldkwaliteitsparagraaf in het betreffende bestemmingsplan opgenomen. De beoogde definitieve situatie is in dit plan, met inachtneming van de systematiek in de SVBP 2012, vertaald in de bestemming Wonen (gestapeld).

Uitwerkingsplan Van Brienendaal (naast nr. 22)

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005 had dit terrein al de bestemming "Woongebied en natuurontwikkeling, uit te werken (UWN-2)" gekregen. Met het vrijkomen van de sportvelden is de mogelijkheid ontstaan om een nieuwe landschappelijke en ecologische verbinding tussen de landgoederen Clingendaal en Duindigt te realiseren. De beoogde situatie is conform de SVBP 2012 vertaald in de voor dit landgoed relevante bestemmingen (overwegend Natuur, Wonen en Sport-hippisch).

Landgoed Voorlinden, Buurtweg 90

Voor de realisatie van een museum en tentoonstellingsgebouw op landgoed Voorlinden is een buitenplanse ontheffing ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo verleend. Deze ontheffing moet worden meegenomen in deze herziening.

Naast het maatschappelijk belang dat met het museum wordt gediend, worden op het gehele landgoed maatregelen getroffen waarmee de historische structuren en landschappelijke waarden worden hersteld. Door duurzaam beheer wordt instandhouding van het landgoed gewaarborgd. De nieuwe functie is overeenkomstig de SVBP 2012 vertaald in de bestemming Cultuur en ontspanning.

Bezoekerscentrum Meijendelseweg 36-42

De ontwikkeling in Meijendel heeft betrekking op een totale optimalisering van deze recreatieve functie in het duingebied. Het gaat concreet om een nieuwe pannenkoekenboerderij, een bezoekerscentrum en een paardenstal. De nieuwe indeling van reeds bestaande functies zijn overeenkomstig de SVBP 2012 vastgelegd binnen de bestemmingen Horeca respectievelijk Cultuur en ontspanning.

Bestemmingsplan Raaphorstlaan

De gewenste situatie die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd is als volgt omschreven: door functiewijziging, het saneren van storende bebouwing en het toestaan van compenserende nieuwbouw, kan de situatie in meerdere opzichten worden verbeterd. Uitgangspunten zijn: afname van bebouwd volume, aansluiting op de visie uit het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied en een goede landschappelijke inpassing.

Actuele ontwikkelingen

Ten tijde van de totstandkoming van deze herziening was er sprake van ruimtelijke ontwikkelingen die al in voorbereiding waren. Gedacht moet worden aan de procedure voor de Rijnlandroute, een herontwikkeling aan de Zijdedweg (Van der Valk en Nationale Dierenzorg) en het opstellen van een paraplubestemmingsplan voor cultureel erfgoed. Deze ontwikkelingen krijgen een eigen ruimtelijke procedure, met een eigen onderbouwing en inspraakmogelijkheden. Ook ten aanzien van kleinere initiatieven/ideeën is overwogen of hiervoor onderzoeken noodzakelijk zijn om tot een goede ruimtelijke beoordeling te kunnen komen. Indien dit het geval is, dan zal ook voor deze initiatieven een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gestart (bijv. 2^e bedrijfswoning camping Duinhorst).

3.5. Ruimtelijk functionele structuur

Functionele structuur

Het bestemmingsplan landelijk gebied heeft twee prominent aanwezige functies, namelijk natuurgebied (duinen) en agrarisch gebied (polders). Toch is er in de gebieden die zich laten karakteriseren als overgangsbieden tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied is sprake van een grote functionele diversiteit. Naast natuurgebieden en landschappelijke - /agrarische functies, inclusief de agrarische bedrijven, komen de onderstaande functies voor.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de bestemming maatschappelijk zijn zeer uiteenlopende functies denkbaar. In maatschappelijke functies is onderscheid te maken tussen scholen, defensie terreinen, centra voor opvang van dieren en overige maatschappelijke functies.

- Kmar: marechausseekazerne Van Alkemadelaan
- Instituut Clingendaal
- Bunkercomplex Wassenaarseweg/Clingendaal
- Sociaal culturele functie op Oosterbeek (achter Dierenhospitaal)
- Orangerie Duindigt (bouwrecht)
- De Wittenburg, medisch sociale functie
- Indonesische school, Laan van Oud Clingendaal
- Hagenhorst, Laan van Oud Clingendaal
- Raaphorstlaan, medisch sociaal en dierengraafplaats;
- Raaphorstlaan, dierenopvangcentrum (deel vm. dierenpark)
- Van Ommerenpark, medisch sociaal/wonen

- Rijnlands Lyceum
- gebouw Duivenvereniging Dr. Mansveltkade
- defensie: opslag De Kom en oefenterrein nabij TNO-complex
- dierenhospitaal Den Haag e.o., Oosterbeek 5
- Stichting Nationale Dierenzorg, Zijdeweg

Horeca

De horeca binnen landelijk gebied is heel divers; van kleine thee-/koffiehuizen tot grote hotel-restaurants. Onderstaand zijn alle bestaande horecafuncties met naam genoemd.

- Horecagelegenheid op landgoed Clingendaal
- Theehuisje Buurtweg
- De Landbouw, Zijdeweg
- De Bijhorst, Zijdeweg
- Kasteel De Wittenburg
- Theehuisje De Horsten
- Café Maaldrift, Rijksstraatweg 187
- De Drie Wilgen, Rijksstraatweg 163
- Hotel Wassenaar, Katwijkseweg 33
- Restaurant De Schulpwei, Katwijkseweg 7
- Pannenkoekenboerderij Meijendel, Meijendelseweg
- Hotel restaurant Duinoord, De Wassenaarseslag 26
- Brasserie De Badmeester, De Wassenaarseslag
- Wassenaarseslag 26a, koffiehuisje fietspad richting Katwijk.
- Strandpaviljoens

Kantoren

Hierbij wordt bedoeld op de kantoorpanden die volledig als zelfstandige kantoorfunctie in gebruik zijn. Dus niet de panden waar de kantoorfunctie een ondergeschikt deel uitmaakt van een andere functie.

- Hoofdkantoor ANWB, Wassenaarseweg 220
- Kantoor Amerikaanse ambassade
- Oud Clingendaal 1, Laan van Oud Clingendaal
- Bamestra, Rijksstraatweg 667
- Ivecke, Rust en Vreugdlaan 2 (heeft bestaand een kantoorbestemming)
- Het Blauwe Dak, Rijksstraatweg 426
- Raadhuis De Paauw, Raadhuislaan 22

Wonen

In het landelijk gebied is de woonfunctie over het algemeen extensief te noemen. Er is sprake van een grote verscheidenheid in typologie (een-gezinswoning, meergezinswoningen, koetshuizen of woonwagens), de verschijningsvorm (vrijstaand of in blokken aaneengesloten). Afhankelijk van de situering in het landschap is onderscheid gemaakt tussen een woonbestemming met een erf binnen deze bestemming en een woningbestemming binnen een gebiedsbestemming, doorgaans de bestemming Natuur. Binnen de bestemming wonen is, vanuit de locatie specifieke kenmerken, verder een onderscheid gemaakt tussen landhuis, villa en eengezinswoning.

Het plangebied kent nog een nader uit te werken woonbestemming ter plaatse van het vm. Dierenpark aan de Rijksstraatweg/Raaphorstlaan.

Detailhandel

Detailhandel is in het landelijk gebied een niet veel voorkomende c.q. gebruikelijke functie. In dit plangebied is sprake van twee bedrijven die als hoofdactiviteit producten aan particulieren verkopen. Het gaat om tuin-

centrum De Bosrand en de bedrijfsvoering ter plaatse van Oostdorperweg 206c waar het specifiek gaat om detailhandel ten behoeve van tuin-inrichting, niet zijnde een tuincentrum. Volgens de SVBP 2012 vallen deze bedrijfsvoering onder de hoofdgroep detailhandel.

Bedrijven

Binnen het landelijk gebied is, naast de gebruikelijke agrarische bedrijven, veel bedrijvigheid gerelateerd aan tuininrichting, tuinopslagactiviteiten, (grond)opslagactiviteiten. Hoveniersbedrijven en een handelskwekerij passen in dit rijtje. Bijzondere bedrijven zijn het veterinair centrum (Raaphorstlaan) en de gemeentelijke afvalverwerking (Hogeboomseweg).

Recreatie, cultuur en ontspanning

In de structuurvisie van de provincie is Wassenaar vanuit de specifieke kwaliteiten o.a. een recreatieve functie toebedacht. De bestaande voorzieningen met een recreatief karakter zijn: het museum op landgoed Voorlinden, het bezoekerscentrum in Meyendel en de camping aan de Buurtweg 135.

Ook volkstuinten kunnen worden gerekend tot de voorzieningen met een recreatief karakter. In dit plangebied liggen de volgende volkstuinten-complexen: de volkstuinten aan de Katwijkseweg (drie complexen), de Zijdeweg (bij De Landbouw) en bij de Waalsdorperlaan / Van Brienenaan. Tot slot komen in het plangebied diverse vrijstaande ateliers voor die veelal binnen natuurgebied liggen (bijv. achter De Paauw). Met inachtneming van de SVBP 2012 hebben deze ateliers de bestemming cultuur en ontspanning gekregen.

Sportfaciliteiten

Sport is natuurlijk ook een vorm van recreatie. Omdat Wassenaar toch enkele grotere sportcomplexen kent, zijn deze hier apart benoemd. Aan de Dr. Mansveltkade ligt een complex voor diverse sporten: voetbal, hockey, tennis, golf (Hoge Klei/Katwijkseweg). Binnen deze concentratie van sportvoorzieningen liggen twee sporthallen.

Aan beide zijden van de Landscheidingsweg is ook sprake van een concentratie van sportactiviteiten. Op het complex van De Roggewoning wordt voetbal, hockey, de golfsport en cricket beoefend.

Op Groenendaal bevindt zich meerdere verenigingen: een golfvereniging, hardloophvereniging, een handboogschietvereniging en paardensport-gerelateerde activiteiten (manege/stallen). Nabij Groenendaal aan de Waalsdorperlaan is renbaan Duindigt gesitueerd. Hier is sprake van een concentratie van paardensport. Direct naast de renbaan is nog een sportveld en een tennisvereniging gesitueerd. Aan de Waalsdorperlaan en de Van Brienenaan (een zijstraat van de Waalsdorperlaan) is verder nog een tennisvereniging respectievelijk een grote voetbalvereniging (fusievereniging) gevestigd.

Ecologie

Het plangebied wordt gekenmerkt door een grote differentiatie van landschapstypen, een relatief constant en extensief grondgebruik en dus een grote rijkdom aan flora en fauna. De ecologische hoofdstructuur van Wassenaar wordt in belangrijke mate bepaald door het abiotische (niet tot de levende natuur) basissysteem (bodem, waterhuishouding) in samenhang met het menselijk handelen. De duinen, bossen en het open weidegebied hebben een dusdanige omvang dat populaties van kenmerkende soorten zich kunnen handhaven en juist een bijdrage kunnen leveren aan de verbreiding van de soort. In de ecologische hoofdstructuur zijn dit de

natuurkerngebieden. De afzonderlijke biotooptypen hebben via het oppervlaktewater en de grondwaterstromingen deels een onderlinge relatie.

Het plangebied kan op basis van analyse van actuele en potentiële ecologische waarden worden ingedeeld in duinen, bossen, open weide en water.

Duinen

De duinen hebben mede door de enorme omvang een afwisselend landschap een grote rijkdom aan plant- en diersoorten. Het gebied Meijndel is bijvoorbeeld kenmerkend voor de kalkrijke Nederlandse kustduinen. Zo komen er veel planten voor die specifiek zijn voor de duinen. De natuurwaarden hebben nauwe relatie met de gradiënt van droog naar nat en de waterkwaliteit. Tevens is er een zeer rijke fauna. Enerzijds zijn de natuurwaarden plaatselijk sterk aangetast door de recreatie, waterinfiltratie en de waterwinning. Anderzijds zijn door de grotere variatie, bijvoorbeeld door het toevoegen van de infiltratieplassen/open water, nieuwe natuurwaarden ontstaan. De duinzone, waarin de infiltratieplassen zijn gelegen, heeft de hoogste broedvogeldichtheid.

De flora en fauna zijn kenmerkend voor de duinen. Door de omvang en rijkdom aan soorten en gradiënten heeft het duingebied een voor Nederland uniek karakter. Op mondiale schaal zijn duingebieden een bijzondere biotoop. De vervangbaarheid van duingebieden is zeer gering, omdat ze gekoppeld zijn aan de ligging nabij de kust. In de ecologische structuur neemt het een belangrijke positie in als natuurkerngebied. Het gebied is daarom bijzonder waardevol.

Bossen

Grote delen van Wassenaar worden gekenmerkt door bossen zowel op de strandwallen als de lager gelegen strandvlakten. Op veel plaatsen is er sprake van een besloten ruimtelijke opbouw. Dit door afwisseling van boselementen en agrarische percelen. Het betreft de volgende bostypen: landgoedbos, woonbos, overig extensief bebouwd bos en bossen in het duingebied. Met name door de enorme rijkdom aan broedvogels en bijvoorbeeld de mosvegetaties in de hakhoutbossen, zijn de Wassenaarse bossen ecologisch zeer waardevol.

De bossen en het zogenoemde woonbos op de droge zandige bodem van de strandwallen bestaan voornamelijk uit eiken- en beukenbos en bieden onderdak aan vele dieren, waaronder acht verschillende soorten vleermuizen.

De bossen, hakhoutbossen en houtsingels in de Veenzijdse- en Duivenvoordsepolder bezitten een grote natuurwaarde doordat er waardevolle vegetaties voorkomen die gebonden zijn aan de hoge grondwaterstanden en de venige bodem. Het bijzondere karakter van de hakhoutbossen vormt de basis voor het voorkomen van hoge dichtheden van broedvogels (struweelbroeders). De bossen in de zone grenzend aan de duinen zijn waardevol vanwege het grondwater dat in de vorm van lokale kwel en in duinrellen aan de oppervlakte komt.

De flora en fauna in diverse typen bossen zijn kenmerkend. Alle typische soorten, maar ook veel beschermde soorten komen in de diverse bosgebieden voor. Door de grote verschillen in bodemgesteldheid en de gradiënten is er een grote diversiteit. De vervangbaarheid van de bossen is gering, omdat het hier om oude bosgebieden gaat met plaatselijk overwegend oude beheersvormen (hakhout). De bossen vormen een onderdeel

van de ecologische hoofdstructuur (kerngebied) en zijn daarom zeer waardevol.

Open weide

Het grondgebruik in de grote strandvlakte (Veenzijdse-, Duivenvoordse- en Papewegsepolder) bestaat uit grasland dat deels intensief en deels extensief beheerd wordt. Dit gebied is belangrijk als weidevogelgebied. Er komen zeer hoge dichtheden voor en er is een grote diversiteit aan weidevogelsoorten. Tevens heeft het gebied een grote vegetatiekundige betekenis, zowel op de graslanden als in de oevers en watergangen. Het zeekleilandschap heeft in vergelijking met de andere Wassenaarse landschappen minder grote natuurwaarden. Maar ook hier komen plaatselijk waardevolle vegetaties voor. Voor kritische weidevogels zijn deze graslanden minder geschikt, mede doordat de bodem uit moeilijk toegankelijke klei bestaat.

Het onbebouwde karakter en de openheid is in dit gebied van belang. Ecologisch wordt het gebied ondergewaardeerd; juist door de uitgestrektheid, zijn ligging, de openheid, de aanwezige gradiënten en de rust is het een gebied van aanzienlijke ecologische betekenis. Gebieden met een vergelijkbare combinatie van ecologisch relevante kenmerken en eigenschappen zijn elders uit Nederland niet bekend.

De aanwezige houtsingels zijn ecologisch gezien van grote waarde doordat zij voor vele organismen een habitat- en/of migratiefunctie vervullen.

Water

De vele sloten met waardevolle oevervegetaties vormen belangrijke patronen in de ecologische structuur. In hoge mate is de waterkwaliteit van belang voor de natuurwaarden. Naast oppervlaktewater speelt ook lokale kwel een rol in de vegetatiekundige betekenis.

Natura 2000-gebied

In hoofdstuk 2 is het wettelijk kader beschreven van de bescherming van flora en fauna. Binnen het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide. In mei 2013 is dit gebied formeel aangewezen als habitatrictlijngebied. Voor Berkheide geldt aanvullend dat het de status heeft van een beschermd natuurgebied. De exacte begrenzing is aangegeven in de afbeelding die in hoofdstuk 2 is opgenomen. De bescherming van deze gebieden is bij wet al geregeld.

Verkeer en vervoer

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is in Wassenaar de systematiek van categorisering van wegen binnen de bebouwde kom, met bijhorende inrichting toegepast. Voor een nadere toelichting en indeling naar categorie wordt verwezen naar het Verkeersplan.

Binnen het plangebied laten wegen zich, qua dimensionering, als volgt onderverdelen:

- Rijkswegen/provinciale weg: het gaat m.n. om de N44 (Rijksstraatweg) en de Noordelijke randweg Haagse regio (Landscheidingsweg). De laatste weg is deels rijksweg (N14) en deels provinciale weg (N440). Langs beide wegen zijn waar dit op basis van milieuwetgeving gewenst was geluidwerende voorzieningen gerealiseerd.
- Provinciale weg/lokale weg: gedacht moet worden aan de Papeweg, de Katwijkseweg en de Kokshornlaan(lokaal). Buiten de rijkswegen om zijn dit de entreewegen van Wassenaar vanuit Katwijk en Voorschoten.

- Lokale wegen: Deze wegen staan met name ten dienste van het bestemmingsverkeer. Het zijn meer landelijke wegen waar, een uitzondering daargelaten, twee auto's elkaar net kunnen passeren.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken met streekbusvervoer. de vervoerautoriteit Rotterdam–Den Haag is opdrachtgever voor het organiseren en onderhouden van de busverbindingen in de regio. De provincie is daarnaast concessieverlening voor de zgn. Q-liners. Binnen het plangebied is uitsluitend sprake van openbaar vervoer over de N44 (de lijnen 90, 385, 386 en 491) en de Katwijkseweg (lijn 90). Bushaltes zijn er aan de N44 (Kerkehout, kruising bij Raaphorstlaan, Eikenhorstlaan en Deyleroord) en de Katwijkseweg (nabij Rijksdorp en hotel Wassenaar). Ook langs de Wittenburgerweg zijn bushaltes gesitueerd. Voor enkele van bovengenoemde haltes geldt dat deze zelf net buiten het plangebied liggen, maar dat ze wel bijdragen tot de bereikbaarheid van delen van het plangebied. Het landelijk gebied is met openbaar vervoer matig tot slecht ontsloten in die zin dat de afstanden tot de bushaltes soms erg groot zijn. De busverbinding naar het strand in de zomerperiode is een particulier initiatief waarvan niet bekend is of deze wordt gecontinueerd.

Langzaam verkeer

Langs diverse wegen in het landelijk gebied zijn fietspaden aanwezig. De Via 44 langs de N44 en de fietspaden langs de Papeweg, Katwijkseweg, Kokshornlaan, de Jagerslaan, een deel van de Rust en Vreugdlaan, de Wassenaarseslag en een deel van de Meijendelseweg zijn ruime van de rijbaan gescheiden fietspaden aangelegd die het fietsen in beide richtingen faciliteren. De fietstunnel onder de N44 verbindt de Via 44 op een veilige en comfortabele wijze met de parallelweg van de Papeweg. Binnen het plangebied liggen ook recreatieve fietspaden. Deze lopen door de duinen richting Den Haag en Katwijk. Ook langs het Valkenburgse meer loopt een recreatieve fietsverbinding. Voor het recreatief fietsen geldt verder dat in Wassenaar, en daarmee ook in een deel van het plangebied, sprake is van zgn. knooppuntroutes, oftewel fietsroutenetwerken. Deze netwerken bestaan uit een groot aantal genummerde knooppunten. Tussen die knooppunten lopen in twee richtingen bewegwijzerde verbindingsroutes. Op elk knooppunt staat een informatiepaneel met knooppunt-nummer en een overzicht van het fietsroutenetwerk. Eventuele nieuwe fietsverbindingen nabij de Rijnlandroute en/of uit het Landschapsontwikkelingsplan zijn met dit plan wel mogelijk.

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. Grote parkeervoorzieningen zijn er met name bij de Wassenaarseslag, de sportcomplexen en enkele specifieke functies, zoals bijv. het kantoor van de ANWB, de entree van De Horsten aan de Papeweg en het museum op landgoed Voorlinden. Met name voor De Roggewoning en Groenendaal geldt dat de niet voldoen aan de kencijfers. De parkeerdruk is met name bij piekmomenten hoog te noemen. De parkeerdruk in Groenendaal en De Roggewoning worden zeker in de weekenden als problematisch ervaren. In de zomer bij echt strandweer is de capaciteit van de parkeerplaatsen aan de Wassenaarseslag ontoereikend. Het strand genereert dan enige parkeerdruk in en bij Rijksdorp.

4. Milieu en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Voor de relevante milieuaspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Een verslechtering van de bestaande milieusituatie is niet aan de orde.

4.2. Waterparagraaf

algemeen

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

Binnen bovengenoemd kader heeft de gemeente

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

In het kader van de watertoets zal aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Het landelijk gebied ligt in de beheergebieden van twee hoogheemraadschappen, Delfland en Rijnland. Het beheergebied van Delfland ligt ten zuiden van de Landscheidingsweg. Het overige deel van het landelijk gebied ligt binnen het gebied van Rijnland. In de voorbereidingsfase heeft met beide hoogheemraadschappen afstemming plaatsgevonden. Het (voor) ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan beide hoogheemraadschappen.

Naast het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland de Beleidsregels en Algemene regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur van Rijnland op 10 mei 2011 vastgesteld. Delfland kent een Waterbeheerplan 2010-2015, een beleidsvisie waterplannen en een Keur 2010.

De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden);
- watergangen (o.a. kanalen rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat bepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij genoemde waterstaatswerken. Om een bepaalde activiteit te mogen uitvoeren kan ontheffing worden gevraagd. Als Delfland respectievelijk Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk instrument om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te krijgen en te houden.

De Waterbeheerplannen leggen meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen (waterkeringen zijn voldoende hoog en stevig), voldoende water (het goed inrichten,

beheren en onderhouden van het complete watersysteem) en gezond water (het verbeteren van de waterkwaliteit).

In aansluiting op de Keur en de beleidsregels wensen de waterschappen dat het primaire water in het bestemmingsplan wordt bestemd voor "Water". Dit geldt, indien aanwezig, ook voor de waterkeringen en de beschermingszones daarlangs (voor primaire waterkeringen en boezemkaden). Het beleid in het bestemming volgt dit door het water te bestemmen, waterkeringen als zodanig te bestemmen, water in iedere bestemming mogelijk te maken en het dempen van sloten te reguleren door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten.

waterbeheer

De waterschappen toetsen haar beheersgebied aan de NBW-normering om de wateropgave te bepalen. Het Nationaal Bestuursakkoord Water stelt dat in stedelijk gebied het laagste maaiveld niet vaker dan eenmaal per honderd jaar mag overstromen. Rijnland en Delfland hebben in september 2010 een waterakkoord gesloten over aan- en afvoer van water. In het waterakkoord is ten aanzien van wateroverlast het volgende vastgelegd: binnen Rijnland is sprake van wateroverlast als de waterstand van Rijnlands boezem te Nieuwe Wetering tot N.A.P. -0,52 meter stijgt. Voor Delfland geldt dat er sprake is van wateroverlast als de waterstand van Delflands boezem boven N.A.P. -0,30 meter stijgt en door Delfland nog niet is vastgesteld dat sprake is van een calamiteit; en het bovendien niet of onvoldoende mogelijk is de vanuit de beheersgebieden van de waterschappen naar de boezem afgevoerde/af te voeren hoeveelheden water via de normaal in gebruik zijnde werken, naar buiten het betreffende beheersgebied af te voeren. In het akkoord is verder de bemonsteringsfrequentie en de procedure voor acceptatie/weigering van water geregeld.

Daarnaast is het beleid van de waterschappen dat bij een toename van de verharding in beginsel compensatie plaatsvindt. De Keur van de hoogheemraadschappen is het toetsingskader. In de keur is vastgelegd dat, indien als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling meer dan 500 m² onverhard oppervlak wordt verhard, compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van extra open water ter grootte van 15% van de toename van de verharding.

De waterschappen zijn verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater. Het beleid is er daarom op gericht om de knelpunten in de afvoer op te lossen en nieuwe knelpunten te voorkomen. Nieuwe duikers mogen niet langer zijn dan 15 meter en het is gewenst dat bestaande lange duikers weer open gegraven worden.

Het beleid is tevens gericht op het verkrijgen van een goede waterkwaliteit en ecologie. Nieuwe watergangen moeten daarom 100% natuurvriendelijk worden ingericht en goed kunnen doorstromen. Kenmerkend voor een natuurvriendelijke oever is de natuurlijke overgang tussen nat en droog (flauwe taluds met onder en boven water waterplanten). Watergangen en oevers dienen zodanig te worden ingericht dat onderhoud vanaf de kant of vanaf het water goed mogelijk is.

grondwater

De gemeente is belast met de uitvoering van de grondwaterzorgplicht (gericht op overlast). De zorgplicht betekent dat gemeenten in openbaar gebied maatregelen treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover dit doelmatig is en voor zover dit niet

tot de zorg van waterschap of provincie behoort. Gemeenten zijn verplicht de zorg voor het grondwater op te nemen in het GRP.

De waterschappen zijn verantwoordelijk voor het peilbeheer. Door het instellen van oppervlaktewaterpeilen kunnen de grondwaterstanden worden beïnvloed. Als deze oppervlaktewaterpeilen tot te hoge of juist te lage grondwaterstanden leiden, kan Rijnland/Delfland dit wijzigen. Hiervoor voeren de waterschappen (watergebieds)studies uit. Daarin wordt een grondige analyse gemaakt van alle belangen die samenhangen met het grond- en oppervlaktewater in een gebied. Zo'n analyse kan leiden tot de wijziging van het peilbesluit.

In 2002 is een onderzoek naar grondwaterproblematiek in de Gemeente Wassenaar uitgevoerd. Uit dit onderzoek is niet naar voren gekomen dat er in het landelijk gebied sprake is van structurele problemen.

Rijnland heeft met het watergebiedsplan Zuidgeest onderzocht hoe de inrichting en het beheer van het gebied geoptimaliseerd kan worden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er wel een aantal polders binnen de gemeente Wassenaar zijn die (nog) niet voldoen aan de NBW-norm of waar hydraulische knelpunten aanwezig zijn in de vorm van berging of afvoercapaciteit van de watergangen. Specifiek zijn dit de inmaling Duinland, inmaling Duinrell, Kokshoornpolder, Lentevreugd, Ruijgelaanseploder, Oostdorperpolder, Huis ter Weerpolder, Ommedijkse polder, Stevenhofse polder en de Zonneveldse polder. Rijnland heeft een programma met een planning om deze knelpunten op te lossen.

berging

Het watersysteem van het landelijk gebied moet een bui die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatverandering, kunnen verwerken zonder inundatie van het maaiveld (NBW-normering). De waterschappen werken aan een goed onderhoud van de watergangen. Een baggerprogramma om de goede doorstroming in de watergangen te waarborgen maakt daar deel van uit. Dit draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast. Nog afgezien van de bovengenoemde (hydraulische) knelpunten wordt in het watergebiedsplan Zuidgeest geconcludeerd dat de boezem qua berging op orde is. De verwachting is dat het watersysteem, zeker met de planning in het watergebiedsplan Zuidgeest, zal voldoen aan de NBW-normering.

riolering

Wassenaar kent, met uitzondering van drie woonboten, geen ongerioleerde percelen. Dit betekent dat het gehele landelijk gebied is aangesloten op de riolering. Het plangebied heeft voor het overgrote deel een gemengd rioolstelsel, waarbij het hemelwater tijdens hevige regenval via overstorten op het oppervlaktewater wordt geloosd.

In vervolg op het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2006 – 2010 wordt gewerkt aan een Verbreed GRP 2012-2016. Met deze actualisering wordt grotendeels ingezet op een voortzetting van het beleid van 2006-2010.

De doelen van het Verbreed GRP voor de periode 2012-2016 zijn:

- voorkomen van wateroverlast vanuit de riolering;
- zorgen dat het grondwater de bestemming van percelen niet structureel belemmert;
- doelmatige inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde afvalwater;
- doelmatige inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op het perceel waarop het valt;
- transport van het ingezamelde stedelijke afvalwater naar een geschikt lozingspunt, waarbij:

- ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
- zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

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

afkoppeling

Het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering wordt toegepast om het hemelwater te scheiden van het afvalwater, zodat alleen het afvalwater gezuiverd wordt en het schonere hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd kan worden.

In de toekomst is het afkoppelen van het hemelwater gekoppeld aan de vervanging van riolering. Dit geldt ook voor het buitengebied. Daar waar materialen in contact kunnen komen met regenwater, mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen als koper, zink en lood. Ook hiermee willen wij een bijdrage leveren aan de waterkwaliteit.

open water

Voor de afwatering is het plangebied aangewezen op een aantal hoofdwatgangen zijnde de Veenwatering, Zijlwatering, de Wassenaarse Watering en de Kaswatering. Zoals hiervoor al is aangegeven wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden te streven naar het vergroten van het oppervlak open water teneinde te kunnen voldoen aan de wens van een betere ontwatering van terreinen.

Er is een waterkwaliteitsspoortoets uitgevoerd. De waterkwaliteitsspoortoets toonde aan dat het buitengebied in de toekomstige situatie geen problemen kent. Met het verbreed waterkwaliteitsspoor worden, in samenwerking met Rijnland, de effecten en mate van beïnvloeding van de riooloverstorten, andere bronnen, oeverinrichting en hydrologische kenmerken op het ecologisch functioneren en de waterkwaliteit onderzocht en wordt onderzocht hoe het ecologisch functioneren en de waterkwaliteit verbeterd kan worden.

Rijnlandroute

Ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan worden zowel een tracébesluit (TB) als een Provinciaal Inpassingsplan (PIP) voor de realisatie van een snelwegverbinding tussen de A44 en de A4 in procedure gebracht. Met de aanleg van de Rijnlandroute worden watgangen gedempt en is er sprake van een toename van verhard oppervlakte. De realisatie van de Rijnlandroute resulteert in een enorme wateropgave. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft in haar brief van 10 februari 2014 een voorlopig positief advies gegeven op het voorontwerp PIP en TB Rijnlandroute. Het in procedure brengen van een provinciaal inpassingsplan heeft formeel tot gevolg dat de gronden die binnen de grenzen van het PIP liggen niet meegenomen mogen worden in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. De plangrenzen van dit bestemmingsplan zijn daarom aangepast op die van het PIP. Volgend op het definitief worden van het PIP zal het bestemmingsplan landelijk gebied binnen een redelijke termijn moeten worden herzien, met dien verstande dat het PIP dan verankerd moet worden in een herzien bestemmingsplan.

4.3. Flora en fauna

Deze herziening zet in op een digitalisering van de vigerende plan om te kunnen voldoen aan de SVBP 2012. Van nieuwe ontwikkelingen is geen sprake. Dat in het landelijk gebied sprake is van tal van beschermde soorten is evident. De beschikbare gegevens in de Nederlandse Databank Flora en Fauna (NDFF) bevestigen dit.

Vast staat dat, zodra duidelijk wordt dat ruimtelijke ingrepen zullen gaan plaatsvinden, terdege rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten en dat daardoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is om strijdigheid met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 te voorkomen. Nu de herziening zich, zoals aangegeven, beperkt tot een digitalisering is voor deze herziening geen nader onderzoek uitgevoerd.

4.4. Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan heeft vanwege de inzet op digitalisering een overwegend conservatief karakter. Van het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen is geen sprake. Van deze herziening gaat geen negatieve invloed uit op de luchtkwaliteit. Een beoordeling of de invloed van deze herziening als "betekenend" moet worden beschouwd is niet noodzakelijk.

4.5. Bodem

bodemopbouw en algemene bodem- kwaliteit

Het plangebied is onderdeel van een gebied met strandwallen en strandvlaktes. Onder invloed van zee en wind werden 5000 jaar geleden de eerste de strandwallen afgezet. Door eb- en vloedwerking van de zee ontstond er, via water dat door de zeegaten het land instroomde, een uitgestrekt getijdebekken, een waddenzee achter de strandwallen. Door aanvoer van sediment kreeg de zee steeds minder toegang tot deze gebieden achter de strandwallen waardoor hier veenvorming kon optreden. Doordat dit proces zich enkele malen herhaalde is binnen Wassenaar een afwisselend landschap van strandwallen en strandvlaktes ontstaan welke later nabij de kust zijn bedekt met een dikke laag zand (de jonge duinen). In het noordelijk deel van Wassenaar zijn de strandwallen onderbroken onder invloed van het voormalige deltagebied van de Oude Rijn. In deze delta waar het water stagioneerde zijn kleihoudend zand, klei en veen afgezet.

De bodemopbouw als ook de algemene chemische kwaliteit van de bodem van het plangebied is weergegeven in het rapport Bodemkwaliteitskaart Gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar d.d. 3 november 2012.

Met de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in 2008 wordt de chemische bodemkwaliteit uitgedrukt in kwaliteitsklassen. Grond waarvan de kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde/natuur mag overal toegepast worden. Daarnaast wordt nog onderscheid gemaakt in de klassen wonen en industrie. Uit de bodemkwaliteitskaart kan worden afgeleid dat de algemene bodemkwaliteit van het plangebied grotendeels voldoet aan de achtergrondwaarde/natuur.

bodem- verontreiniging

Bodembedreigende activiteiten in het verleden kunnen plaatselijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Op www.bodemloket.nl staat een overzicht van locaties waar voor zover bekend dergelijke bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ten behoeve van de landelijke saneringsdoelstellingen is modelmatig nagegaan is of deze activiteiten mogelijk een zodanige bodemverontreiniging veroorzaakt kunnen hebben dat sprake is

van een onaanvaardbaar risico voor de mens. Binnen het plangebied is dit niet het geval.

Daarnaast bevat www.bodemloket.nl een registratie van alle bekende gevallen van ernstige en mogelijk ernstige verontreiniging met daarbij de aantekening of sanering al dan niet heeft plaatsgevonden. Voor zover sanering niet heeft plaatsgevonden is geen sprake van risico's met betrekking tot het huidige gebruik.

ruimtelijke ontwikkelingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient nagegaan te worden of de bodemkwaliteit hiervoor geen belemmering vormt. Het plan voorziet echter niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarnaast geldt dat bij aanvragen voor een omgevingsvergunning waarbij sprake is van verblijfsruimten voor mensen, een toets aan de bodemkwaliteit plaatsvindt. Indien blijkt dat de bodem ernstig is verontreinigd zal deze voorafgaand of tijdens de bouw moeten worden gesaneerd.

ondergrond

Meer en meer wordt gebruik gemaakt van de ondergrond. Niet alleen voor de aanleg van kabels en leidingen of parkeergarages maar ook in toenemende mate voor de aanleg van bodemenergiesystemen gebaseerd op warmte/koudeopslag (WKO systemen). De aanleg van dergelijke systemen is per 1 juli 2013 gereguleerd via het Wijzigingsbesluit bodemenergiesystemen. Op grond van de provinciale milieuverordening zijn deze systemen niet toegestaan in het grondwaterwin- en in het grondwaterbeschermingsgebied.

4.6. Geluid

wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat langs bepaalde wegen geluidzones aanwezig zijn waar rekening mee gehouden moet worden als het gaat om het projecteren van nieuwe of te wijzigen geluidsgevoelige bestemmingen. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur en wegen binnen een woonerf hebben geen zone. Alle overige wegen wel. De breedte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken. Wegen met één of twee rijstroken hebben een zone met een breedte van 200 meter. Wegen met drie of meer rijstroken hebben een zone van 350 meter. Binnen deze wettelijke zones is akoestisch onderzoek noodzakelijk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen het plangebied geldt dus voor alle wegen, niet zijnde 30 km-gebieden, dat zij een zone hebben ter breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg. Duidelijk is dat de geluidzones voor de rijkswegen, provinciale wegen en lokale gebiedsonstluitingswegen en/of wijkontsluitingswegen hoe dan ook zullen blijven gelden. Daarbij moet gedacht worden aan:

- N44
- Landscheidingsweg
- Papeweg
- Katwijkseweg
- Kokshornlaan
- Oostdorperweg (ten noorden van Korkshornlaan /Hogeboomseweg
- Wassenaarseslag
- Horst en Voordelaan

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is geïnventariseerd op welke locaties binnen de planperiode echt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is te verwachten. Daarbij is geoordeeld dat deze ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn om nu meegenomen te worden. Binnen deze herziening van het bestemmingsplan is dus geen

ruimte voor nieuwe geluidgevoelige functies. Wel zouden bestaande functies vervangen kunnen worden. In geval van vervanging zal wel een akoestische beoordeling moeten plaatsvinden.

Ingeval ontwikkelingen op een locatie onvoldoende concreet zijn, zal de bestaande situatie positief worden bestemd. Eventuele latere ontwikkelingen en de akoestische beoordeling daarvan zullen dan in een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden verankerd.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een activiteit met een gevaarlijke stof (productie, transport, opslag en gebruik). Gevaarlijke stoffen zijn giftig, brandbaar en/of explosiegevoelig. Voorbeelden van gevaarlijke stoffen zijn: LPG, vuurwerk, munitie, aardgas en ammoniak. Het Nederlandse beleid wordt gekenmerkt door een gekwantificeerde risicobenadering. Dit wil zeggen dat sprake is van een zekere mate van risicoacceptatie bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit beleid is ingegeven door historisch gegroeide situaties en de maatschappelijke (economische) baten. De gekwantificeerde benadering houdt in dat risico's worden gerelateerd aan twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan de hand van deze risicomaten wordt de invloed van (ruimtelijke) ontwikkelingen op de externe veiligheid getoetst. De hoogte van het GR wordt daarbij vergeleken met de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is een omvang van het GR waar het berekende GR bij voorkeur onder dient te blijven. De (potentiële) aanwezigheid van personen in de omgeving van een risicobron speelt bij de bepaling van het PR en het GR een centrale rol. Voor vuurwerk en munitie maakt het Nederlandse beleid een uitzondering. Hiervoor geldt een effectgericht beleid: bij deze stoffen wordt de burger gevrijwaard van het risico te overlijden als gevolg van een ongeval doordat de risicobron zich op voldoende afstand bevindt van locaties waar personen verblijven.

bronnen

Dit plan heeft een conserverend karakter. Ten opzichte van het geldende plan is geen betekenende toename van de personendichtheid in het plangebied te verwachten. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de volgende relevante risicobronnen:

1. een viertal hogedruk aardgasleidingen (drie nabij Maaldrift, de vierde nabij Clingendael);
2. rijkswegen waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen vervoerd worden (A44/N44, N14);
3. een LPG-tankstation (Rijksstraatweg 447);
4. een opslag van munitie (De Kom, duingebied nabij Rijksdorp);
5. een opslag van consumentenvuurwerk (Rijksstraatweg 361B).

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

Hogedruk aardgasleidingen

De berekeningen van het PR hebben voor de hoge druk aardgasleidingen geen 10^{-6} -contouren (grenswaarde PR) opgeleverd. Het PR voor deze leidingen vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen. Het GR van de leidingen heeft in drie van de vier gevallen, voor zover gelegen in het plangebied, een waarde die kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Daarmee vormt het GR evenmin een belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen (bron: rapport Bureau Externe Veiligheid Haaglanden, juli 2012).



Afbeelding 13: Overzicht van hogedruk aardgasleidingen en hun invloedsgebieden nabij de oostelijke gemeentegrens (nabij Maaldrift).

De vierde leiding, nabij Clingendael, heeft een GR groter dan een tiende van de oriëntatiewaarde, maar kleiner dan de oriëntatiewaarde. Aangezien met dit plan ter plaatse geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vormt deze waarde van het GR geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen (bron: rapport AVIV, project 142664, 7 mei 2014).

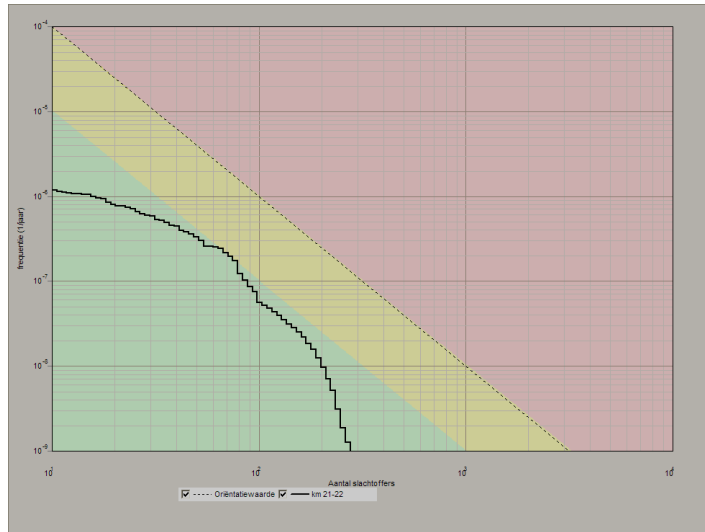


Afbeelding 14: tracé van hogedruk aardgasleiding nabij Clingendael: de (gele) zone langs de leiding is het invloedsgebied waarbinnen de aanwezigheid van personen de hoogte van het GR bepaalt.

Voor de beheersbaarheid van de externe veiligheid van de hoge druk aardgasleidingen is in de regels een dubbelbestemming opgenomen. Op de verbeelding hebben de leidingen aan weerszijden een belemmeringenstrook waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Routes vervoer gevaarlijke stoffen (A44/N44, N14)

De berekeningen van het PR hebben voor de transportroute A44/N44 geen 10^{-6} -contour (grenswaarde PR) opgeleverd. Het PR voor de A44/N44 vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen. Het GR van deze transportroute heeft een waarde die steeds kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Eén kilometerdeel van deze route vormt hierop een uitzondering:



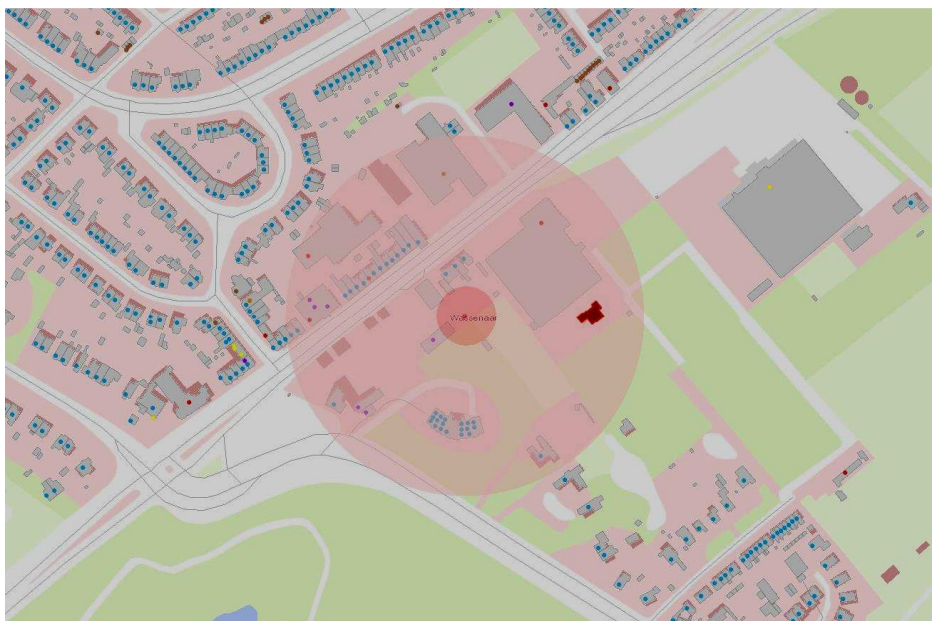
Afbeelding 15: Fn-curve van GR van wegvak km 21-22 A44/N44

Dit wegvak (van een kilometer lengte) bevindt zich voor en na het kruispunt met de Rozenweg. De lage GR's van de A44/N44 vormen evenmin een belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen (bron: rapport AVIV, project 122183, 1 maart 2012).

Voor het in het plangebied gelegen deel van de N14 zijn GR-berekeningen uitgevoerd, gelet op de in verhouding tot de A44/N44 bescheiden betekenis voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van diverse tunnels in het tracé van de N14 die tot de categorie C behoren en daardoor niet geschikt zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen die bij transportroutes zonder beperkingen bepalend zijn voor de hoogte van het GR. Uit de Regeling Basisnet (Staatscourant 2013, nr. 31425) blijkt dat de berekening van het PR geen 10^{-6} -contour (grenswaarde PR) heeft opgeleverd.

LPG-tankstation

Een klein deel van het invloedsgebied van het LPG-vulpunt bevindt zich nog juist in het plangebied. In dit deel van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, zodat dit plan geen invloed heeft op het GR van het LPG-tankstation, dat onder de oriëntatiewaarde ligt (nl. 0,49). De contour van het PR van het LPG-vulpunt ligt geheel buiten het plangebied (bron: rapport DGMR, nr. I.2012.042100.R001, 17 juli 2012).



Afbeelding 16: Invloedsgebied van vulpunt LPG-tankstation aan de N44, waarvan de noordoostelijke rand binnen het plangebied ligt.

Munitieopslag

De veiligheidszone van munitieopslag De Kom kent een zogenaamde A-, B- en C-zonering die beperkingen met zich meebrengt voor de gebruiksmogelijkheden (bron: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). Dit plan bevestigt de bestaande situatie en maakt binnen de veiligheidszones geen nieuwe kwetsbare bestemmingen mogelijk. De veiligheidszonering van de munitieopslag vormt daarmee geen belemmering voor dit plan. De A-, B- en C-zones zijn weergegeven in de verbeelding. Het regime is verwerkt in de planregels.

Opslag consumentenvuurwerk

De zonering die de opslag van consumentenvuurwerk met zich meebrengt valt geheel binnen de bestemming detailhandel van het verkooppunt. Daarmee vormt deze opslag geen belemmering voor dit plan.

Verantwoording groepsrisico

Risico's voor het plangebied

De voor de verantwoording van het GR relevante risicobronnen in het plangebied zijn:

- de vier tracé's van hogedruk aardgasleidingen;
- de twee transportroutes (A44/N44 en N14) en
- het LPG-tankstation.

Uit de berekeningen van het GR blijkt dat in de bestaande situaties het GR steeds onder de oriëntatiewaarde blijft en meestal zelfs kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Hierdoor is er nagenoeg geen verhoogd risico aanwezig voor de aanwezigen binnen het plangebied ten opzichte van een gebied zonder invloed van risicobronnen. Omdat dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor de personendichtheden in de invloedsgebieden van deze risicobronnen zouden kunnen toenemen, heeft het plan geen invloed op de GR's.

Maatregelen en voorzieningen

Gelet op de aanwezige risicobronnen en de hoogte van de GR's is het niet noodzakelijk om maatregelen en voorzieningen te treffen welke nodig worden geacht om de risico's tot een minimum te beperken.

Communicatie

Indien zich een incident voordoet dat effecten op de omgeving heeft of nog kan hebben, vindt afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten communicatie plaats naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners. Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie - voor zover nodig - op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden, en dus ook binnen de gemeente, zgn. opschaling plaatsvinden. De verschillende niveaus van opschaling zijn beschreven in het Regionaal Crisisplan Haaglanden van de Veiligheidsregio Haaglanden, dat ook een deelplan crisiscommunicatie kent.

In 2008 is het Regionaal Beleidskader Risicocommunicatie vastgesteld. Hieraan is een uitvoeringsplan gekoppeld dat aangeeft hoe de gemeente preventief communiceert met de burgers en bedrijven binnen de gemeente Wassenaar over de aanwezige risico's en eventuele gevolgen.

Afwegingen

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

5. Visie

5.1. Visie op bestaande situatie

algemeen

Het landelijk gebied van Wassenaar heeft een unieke positie. Niet alleen vanwege haar bijzondere landschapstypologie, die een hoge cultuur-historische waarde heeft en die rijk is aan natuurwaarden, maar ook vanwege de ligging in een sterk verstedelijkte omgeving. Wassenaar is daarmee een groene oase in de randstad en heeft een onderscheidende positie in de regio.

In de hoofdstukken 2 en 3 is de karakterisering en de waardering van het landelijk gebied uitgebreid beschreven. Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd en feitelijk sprake is van een technische herziening, is de visie in essentie niet anders dan in het nu nog vigerende plan. Met deze herziening wordt het bestaande beleid voortgezet: gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de waarden en kwaliteiten in het plangebied. In het verlengde hiervan wordt in dit hoofdstuk vanuit de bestaande situatie en het onderkennen van potentiële conflicterende belangen richting gegeven aan de gewenste ontwikkeling voor dit plangebied.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur hangt nauw samen met die van het landschap; op het schaalniveau van het gehele plangebied is er een nadrukkelijk herkenbare landschapsstructuur, waarbij de hoger gelegen delen (strandwallen) veelal dicht zijn, en de lager gelegen delen (strandvlakten en polders) gekenmerkt worden door openheid, net als de kuststrook (jonge duinen).

Op een lager schaalniveau is zichtbaar dat de ruimtelijke structuur onder druk staat: verdichting op plaatsen die vanuit de hoofdstructuur gekenmerkt worden als 'open', en openingen op plaatsen die van oorsprong als 'besloten' worden gekarakteriseerd.

Door veranderingen in de ruimtelijke structuur staat de herkenbaarheid van het landschap onder druk; dit vraagt om zorgvuldigheid en visie bij het beoordelen van ontwikkelingen.

Functionele structuur

Het plangebied heeft drie hoofdfuncties, die samenvallen met de landschappelijke structuur: het duingebied (met functies op het gebied van recreatie, natuur, cultuur en waterwinning), de landgoederen (met daarin een diversiteit aan functies, waaronder wonen en recreatie) en de weilanden (met daarin de agrarische functies).

Daarnaast is er een veelheid aan andere 'zelfstandige' functies (zoals bedrijven, wonen, kantoren, museum) en aan functies die kunnen worden gezien als een afgeleide van de hoofdfuncties (zoals horeca in de duingebieden).

In de afgelopen jaren hebben verschillende gebieden door herontwikkeling een nieuwe functie gekregen. Opvallende locaties zijn die van de Amerikaanse Ambassade (waar voorheen een sportcomplex was), een nieuwe buitenplaats aan de Van Brienlenlaan (idem) en aan de Groot Haesebroekseweg, de transformatie van veldsporten naar een golfterrein (Groendaal), sanering van een stalgebouw en realisatie van een landhuis op Blankenhoeve, en de herontwikkeling van landgoed Voorlinden ten

behoefte van een museum.

Ook op kleinere schaal zijn functiewijzigingen opgetreden, bijvoorbeeld een woonhuis dat kantoor werd of een boerderij die aan het agrarisch gebruik is onttrokken en als woonhuis in gebruik is genomen. Voor een deel betreft dit een ander gebruik van bestaande bebouwing, voor een deel totale vernieuwing van zowel de functie als de bebouwing.

Terugkijkend op de afgelopen bestemmingsplanperiode kan dan ook geconcludeerd worden dat het gebied een trage dynamiek kent, waarin geleidelijke functiewijziging(en) optreden.

Cultureel erfgoed

Het plangebied ligt, behoudens een klein deel aan de oostkant, geheel in een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. De kuststrook maakt voor een deel onderdeel uit van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat niet alleen een groot aantal panden en objecten van hoge cultuurhistorische waarde zijn, maar dat de waarden van het gebied in sterke mate worden bepaald door stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, zoals wegstructuren, profielen, parkaanleg, groenstructuren, waterwegen en zichtassen.

Met het oog op het behoud van de karakteristiek van Wassenaar moeten ontwikkelingen, herbestemmingen en vernieuwingen bij cultuurhistorisch waardevolle objecten mogelijk zijn. Vernieuwing en aanpassingen aan de tijd worden gezien als middel om de kwaliteiten van Wassenaar duurzaam te houden.

archeologie

Met de herijking van het archeologiebeleid in 2014 verankert de gemeente de archeologische zorgplicht in het bestemmingsplan en in vergunningverlening. Het beleid is gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. De bescherming geschiedt door het opnemen van een dubbelbestemming in dit plan.

agrarische bedrijven

De agrarische bedrijven zijn van groot belang voor het landschap; in de lagere delen bevinden zich de rundveehouderijbedrijven, en deze vormen de economische basis voor de instandhouding van het weidelandschap. Daarbij is een onderscheid zichtbaar tussen kleinschalige bedrijven en enkele bedrijven die op expansie en vernieuwing zijn gericht.

Op beperkte schaal vindt nog tuinbouw plaats, met name op de hoger gelegen delen aan de Oostdorperweg. De betekenis van de tuinbouw is in de vorige planperiode sterk afgenomen door natuurontwikkeling; met name in de binnenduinrand (De Klip en Lentevreugd) is veel grond omgezet in natuurgebied.

Voor het behoud van het (weide)landschap is noodzakelijk dat agrarische bedrijven economisch gezien de ruimte houden en/of krijgen om het beheer en onderhoud van het landschap te kunnen organiseren.

bedrijven

De bestaande bedrijvigheid is het gevolg van een gegroeide situatie. Deze liggen verspreid over het plangebied. Enkele bedrijven (zoals de twee handelskwekerijen en het tuincentrum) zijn aan te merken als intensieve vormen van bedrijvigheid in termen van grondgebruik en verkeersaantrekkende werking. Voor deze bedrijven geldt, net als voor veel andere functies, dat de dynamiek van de bedrijvigheid in balans moet zijn

met het behoud van de kwaliteiten van het aangrenzende landelijk gebied.

**cultuur en
ontspanning**

In de landgoederenzone bevinden zich enkele culturele functies: het museum op landgoed Voorlinden (in oprichting) als grootste, en verspreid een aantal ateliers. In de duinen bevindt zich het bezoekerscentrum Meijndel van Dunea, de Tapuit. In de bestaande omvang zijn deze functies passend in hun omgeving. Belangrijk is dat deze functies bijdragen aan het behoud en beheer van de gebieden waarin deze recreatieve functies zijn gelegen.

detailhandel

Detailhandel komt in het plangebied weinig voor; alleen de tuincentra aan de Rijksstraatweg en de Oostdorperweg vallen in deze publieksgerichte categorie van bedrijvigheid. Met name aan de Oostdorperweg staat deze functie op gespannen voet met het landschappelijk karakter van dit gebied. Een verdere intensivering van de bedrijvigheid is hier niet gewenst.

horeca

Verspreid over het gebied liggen verschillende horecabedrijven die zeer divers zijn van grootte en karakter: twee grote hotels (aan de Zijdedeweg en de Katwijkseweg), een monumentaal landhuis (Wittenburg), verspreide kleinere horeca (aan de Wassenaarse Slag, de Rijksstraatweg en de Zijdedeweg) en enkele kleinschalige gelegenheden in de landgoederen (Horsten, Buurtweg en Clingendael) en de duinen (Meijndel, strand). Deze sluiten aan op en ondersteunen het recreatieve gebruik van het gebied.

kantoren

Enkele kantoren liggen aan de Rijksstraatweg; deze zijn gevestigd in (vaak monumentale) panden, die door hun grootte en ligging minder in trek zijn als woonhuis. Twee grote kantoorlocaties liggen aan de zuidkant: het hoofdkantoor van de ANWB en de kanselarij van de Amerikaanse Ambassade (in aanbouw). Voor beiden geldt dat deze grootschalig zijn in relatie tot de omgeving.

maatschappelijk

In het plangebied liggen drie grootschalige maatschappelijke functies: in de landgoederenzone een onderwijsinstelling en een verzorgingstehuis, en in de Ommediksepolder een afvalbrengstation. Het afvalbrengstation brengt nogal wat verkeersbewegingen met zich mee; dit conflicteert met het recreatieve medegebruik in het gebied.

Twee kleinere functies zijn de Nationale Dieren Zorg aan de Zijdedeweg en de dierenambulance in landgoed Oosterbeek. Vooral voor de laatste geldt dat de situering en de uitstraling van de dierenverblijven, verspreid over het terrein, zorgt voor een rommelig beeld. Dit staat op gespannen voet met het feit dat het terrein deel is van het rijksmonument Oosterbeek.

natuur en landschap

Het uitgestrekte duingebied heeft een recreatief medegebruik, met enkele ondersteunende voorzieningen (parkeren, horeca) en wordt daarnaast intensief gebruikt voor waterwinning. In het duingebied ligt een aantal grote defensiecomplexen van de Atlantikwall, waarvan de noordelijke, de Vleermuisbunker, een educatieve functie heeft (in restauratie, heringebruikname voorzien in 2015..

recreatie

Het buitengebied van Wassenaar kent een grote variatie aan recreatief gebruik: extensieve natuurgerichte recreatie in de duinen en op het strand, wandel- en fietsroutes door de landgoederen en een aantal

volkstuincomplexen. Het gebied heeft hierdoor een functie voor de regio, als parkgebied binnen het stedelijk landschap.

Een tiental volkstuincomplexen is zeer verschillend, qua omvang, uitstraling en (al dan niet) bebouwing; deze voorzien duidelijk in een behoefte, maar de uitstraling op de omgeving is vooral in kwetsbare gebieden een punt van zorg. **Waarom?**

sport

De sportcomplexen aan de Katwijkseweg (veldsporten en golf), Roggewoning / Groendael (idem) liggen in de strandvlakte. In zijn algemeenheid dragen de veldsporten en de golfsport bij aan de instandhouding van de openheid van het landschap.

De paardensport vindt in overwegende mate plaats in de maneges en het hippisch complex van de draf- en renbaan Duindigt. In het geldende bestemmingsplan is duidelijk geopteerd voor concentratie van paardenactiviteiten. Intensief gebruik van open weilanden als uitloopgebied voor paarden resulteert in een verruigt beeld.

verkeer

Verkeer in het landelijk gebied is, behoudens de rijkswegen (N44/A44, N14) en de toegangswegen tot Wassenaar (Papeweg en Katwijkseweg) met name belangrijk voor die functies met een zekere verkeersaantrekkende werking (sportcomplexen, museum, kantoren). De uitstraling van verkeer en de landschappelijke waarden en kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn.

Binnen het plangebied wordt verder de realisatie van de Rijnlandroute voorzien.

water

De waterstructuur is niet alleen voor de waterhuishouding van belang, maar ook omdat aan de waterstructuur de landschappelijke en cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied is af te lezen. Door damping van het water, vaak ten behoeve van bebouwing, neemt geleidelijk aan de leesbaarheid van het landschap af. Daarom is er voor gekozen om het primair water en de wateren met een cultuurhistorische betekenis positief te bestemmen.

wonen

Binnen het plangebied liggen de volgende vormen van wonen:

- verspreide woningen
- rijtjes
- wonen op de landgoederen (buitenplaatsen, koetshuizen, dienstwoningen)
- wonen als onderdeel van andere functies (dienstwoningen)
- enkele grotere complexen (Johannahuis, Groot Hogelande)

Omdat het woonvormen zijn die in de omgeving niet op deze schaal en in deze verscheidenheid voorkomen, heeft het landelijk gebied van Wassenaar een unieke, onderscheidende positie in de regio.

5.2. Visie op de gewenste situatie

algemeen

Zoals in 5.1 al is geconcludeerd, kent het plangebied een dynamiek die gekenmerkt wordt door geleidelijke functieverandering. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor het grondgebruik.

Vanwege het unieke karakter van het buitengebied van Wassenaar, wordt ingezet op het herkenbaar houden en waar mogelijk versterken van de karakteristiek; ontwikkelingen die zich aandienen worden daaraan getoetst.

De systematiek van het bestemmingsplan is het bestemmen van de bestaande situatie, wat niet wil zeggen dat de bestaande situatie de meest gewenste is, en evenmin dat nieuwe ontwikkelingen worden uitgesloten. Integendeel; verandering van de omgeving is van alle tijden en vraagt om sturing in de juiste, gewenste richting.

Belangen kunnen daarbij conflicteren, en gebruikerswensen kunnen op gespannen voet staan met de waarden in het gebied. Het behoud van de grote differentiatie in landschapstypen, het relatief extensieve grondgebruik, de grote rijkdom aan flora en fauna en de natuur-, cultuur-historische- en landschapswaarden vraagt aan de ene kant het beschermen van wat kwetsbaar is, en aan de andere kant het bieden van ontplooiings- en bestaansmogelijkheden voor de functies die bijdragen aan de instandhouding van die waarden. In het bijzonder geldt dat voor de landgoederen en de rundveehouderij.

ruimtelijke structuur

Voorkomen moet worden dat essentiële open gebieden verdicht worden, of besloten gebieden geopend. Juist de afwisseling en het contrast tussen open en besloten gebieden is van waarde.

Het concentratiebeginsel wordt toegepast op geclusterde bebouwing, bijvoorbeeld bij maneges en agrarische complexen. Bij vernieuwing van bebouwing wordt dan als voorwaarde gesteld dat bestaande bebouwing op een (ruimtelijk/landschappelijk) minder gewenste plek wordt gesaneerd, zodat een nieuwe, betere situatie ontstaat.

De situering van nieuwe bebouwing is in veel gevallen maatwerk; voor zover de bebouwing niet bepaald wordt aan de hand van bouwvlakken, kan daarop door het stellen van nadere eisen worden gestuurd.

functionele structuur

Voor een drietal gebieden geldt dat de huidige situatie nadrukkelijk niet de meest wenselijke is; dit zijn de 'transformatiegebieden' die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting van dit bestemmingsplan. In deze bijlage wordt de bestaande en de gewenste situatie in hoofdlijnen beschreven. Omdat transformaties in deze gebieden nu nog onvoldoende voorzienbaar en dus onvoldoende concreet zijn, zal een afzonderlijk ruimtelijke procedure nodig zijn om daar herontwikkeling mogelijk te maken.

Twee grotere, concrete ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt: het ontwikkelen van woningen op het voormalige dierenpark aan de Raaphorstlaan, en een gebruikswijziging van het agrarisch gebied tussen de Katwijkseweg en de Kokshoornlaan ten behoeve van de golfsport.

Dit is de voortzetting van het planologisch beleid uit de vorige planperiode.

cultureel erfgoed

Het hele plangebied is van cultuurhistorische waarde. Dit betreft de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, zoals wegstructuren, profielen, parkaanleg, groenstructuren, waterwegen en zichtassen en (al dan niet monumentale) gebouwen en objecten, en de onderlinge samenhang daartussen.

Om het karakter van het gebied herkenbaar te houden, is het van belang om zowel de structuren als de objecten op de één of andere manier te beschermen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingezet op behoud van de oorspronkelijke structuren en het bewaren van waardevolle elementen, en inspiratie uit cultuurhistorische waarden.

Landgoederen bestaan van oudsher uit combinaties van functies als wonen, natuur, landschap, landbouw, cultuur en recreatie. De combinatie van functies staat onder druk; de inkomsten uit functies als bijv. landbouw worden steeds vaker onvoldoende om een duurzame instandhouding te kunnen garanderen. De recreatieve druk neemt toe en kan ten koste gaan van natuurwaarden. Landgoedeigenaren zijn daarom op zoek naar een nieuw evenwicht. Het behoud van de landgoederen als één van de belangrijkste karakteristieken van Wassenaar is van het grootste belang. Het verkavelen en / of opsplitsen van nog bestaande landgoederen is dan ook uit den boze, maar de noodzaak tot herbezinning op functies en mogelijkheden voor de landgoederen, gericht op het behoud van het geheel, wordt onderkend. Binnen de grenzen van het behoud van karakteristieke landschapspatronen, natuurwaarden, monumentale parkinrichtingen, e.d. is de gemeente bereid mee te denken in deze ontwikkeling. Omdat elk initiatief anders is en elk landgoed uniek, zijn specifieke oplossingen en maatwerk noodzakelijk. Daarom is er een beleid ingezet dat uitgaat van landgoedontwikkelingsplannen; daarbinnen worden per landgoed de mogelijkheden afgewogen, binnen de kaders van het behoud van de waarden van het goed. Alleen aan de hand van dergelijk zorgvuldig afgewogen landgoedontwikkelingsplan kunnen de functies op de landgoederen worden herzien, als is aangetoond dat het gevraagde noodzakelijk is voor de structurele en ongedeelde instandhouding van het landgoed. Wijziging van bestemmingen is maatwerk, zodat per geval beoordeeld zal worden of een planologische procedure worden ingezet om medewerking te verlenen.

archeologie

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

agrarische bedrijven

De rundveehouderij wordt, als belangrijke drager van het landelijk gebied, planologisch positief benaderd door het bieden van voldoende bouw mogelijkheden op de agrarische centra en het bieden van mogelijkheden tot het ontwikkelen van passende nevenactiviteiten.

Bedrijfscentra

Bij de agrarische bedrijven is in de vorige planperiode onderscheid gemaakt tussen 'reguliere' bedrijven en 'toekomstbedrijven' binnen de rundveehouderij. Als voortzetting van de planologische rechten uit de vorige planperiode is voor 'toekomstbedrijven' bedrijfsbebouwing toegestaan tot 1 hectare, om deze bedrijfstak voor de toekomst

voldoende ruimte te geven.

De situering van de bedrijfsbebouwing is voor een deel bepaald aan de hand van de bestaande situatie, en voor een deel is deze nog nadere te bepalen. De omvang van deze bedrijfsbebouwing kan conflicteren met de schaal van de omgeving of met de landschappelijke waarden. Dit vereist een goede landschappelijke inpassing. Dit komt onder meer tot uitdrukking in een vooruitgeschoven positie van de oorspronkelijke boerderij (en/of het woonhuis), bebouwing haaks op de strandwal, en een opdeling van bedrijfsgebouwen in kleinere eenheden.

De bebouwing van agrarische bedrijven, waarvoor geen duurzame, volwaardige rol wordt voorzien, zal beperkt worden tot het bestaande bebouwde perceel (agrarisch bouwperceel). Als deze bedrijven in de planperiode hun functie ten behoeve van de rundveehouderij verliezen, zal aan het omzetten in een andere functie alleen worden meegewerkt als die nieuwe functie planologisch aanvaardbaar is en gepaard gaat met sloop van een groot deel van de bedrijfsbebouwing en het duurzaam behoud van de weidegebieden voor de rundveehouderij. Als nieuwe functie wordt de voorkeur gegeven aan wonen, als dat geen belemmeringen oplevert voor aangrenzende (agrarische) bedrijven. Omdat herbestemming maatwerk is, zullen daarbij ook zaken als verkeersontsluiting of het monumentale karakter van de boerderij betrokken worden.

Op zeer beperkte schaal vindt in Wassenaar nog tuinbouw plaats. Vanwege hun ongewenste effect op het landschappelijke karakter worden kassen beperkt tot een minimum aan ondersteunend glas voor tuinbouw-bedrijfscentra.

Nevenactiviteiten

Om de bedrijfsvoering van de toekomstbedrijven verder te ondersteunen, wordt de mogelijkheid geboden om een deel van de bedrijfsruimte of de bouw mogelijkheden te benutten voor vormen van recreatief, medisch sociaal en educatief medegebruik.

Teelt

Voedergewassen zijn voor de agrarische bedrijven noodzakelijk. Met name om de mineralenbalans op orde te kunnen houden. Anderzijds vormt juist deze teelt een directe bedreiging voor de natuur- en landschapswaarden, onder andere vanwege de verdichting die hierdoor in open gebieden optreedt. Afweging van belangen heeft tot gevolg dat deze teelt beperkt, tot het strikt noodzakelijke, kan worden toegestaan. Overeenkomstig de wens van de agrarische sector wordt dit vastgesteld op 10% van het grondareaal per bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 5 ha. per bedrijf.

In de kwetsbare gebieden is het verbouwen van voedergewassen niet toegestaan: dit zijn in eerste plaats de gronden ten zuidoosten van de Veenwatering. Niet alleen vanwege de landschappelijke waarde van dit gebied, maar ook omdat de weidevogelpopulatie afhankelijk is van de openheid tijdens het broedseizoen.

Het wijzigen van de verkavelingsstructuur voor de teelt van voedergewassen is evenmin toegestaan.

bedrijven	Vestiging van nieuwe bedrijven in het landelijk gebied is ongewenst; binnen de gemeente zijn hiervoor bedrijventerreinen beschikbaar, waar de vestiging van bedrijven zich beter verdraagt met de directe omgeving. Daarom wordt voor de bestaande bedrijven uitgegaan van voortzetting in de huidige omvang. Zoals in de bijlage voor de transformatielocaties is beschreven, wordt de huidige situatie aan de Oostdorperweg, waar zich enkele bedrijven bevinden, niet als de meest wenselijke gezien.
cultuur en ontspanning	Het museum op landgoed Voorlinden en het bezoekerscentrum Meijndendel bevinden zich beide op kwetsbare locaties; vanwege de waarden van omgeving, wordt hier geen uitbreiding voorzien.
detailhandel	Voor de detailhandel wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Nieuw vestiging van detailhandel, anders dan wanneer dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het pand en daarmee passen binnen de geldende planologische rechten, is ongewenst. Binnen de gemeente zijn voor detailhandel plaatsen beschikbaar in de centra in de dorpskern.
horeca	Voor de horecavestigingen wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Voor het complex aan de Zijdeweg is het gewenst dat de inpassing en aansluiting op de omgeving wordt verbeterd. Nieuwe horecavestigingen worden niet voorzien.
kantoren	Nieuw vestiging van kantoren is in het landelijk gebied ongewenst. Voor bestaande kantoren is het denkbaar dat deze een andere functie krijgen, bijvoorbeeld als woonhuis, dienstverlening of een maatschappelijk gebruik.
maatschappelijk	Het afvalbrengstation aan de Hogeboomseweg wordt gebruikt door inwoners en bedrijven in Wassenaar en Voorschoten. De ontsluiting via Maaldrift en de Oostdorperweg is niet gedimensioneerd op het auto- en vrachtverkeer dat hierdoor wordt gegenereerd, en dit conflicteert met de overige weggebruikers. De toekomst van het brengstation op deze locatie verdient heroverweging. Voor de Nationale Dieren Zorg aan de Zijdeweg en de dierenambulance in landgoed Oosterbeek geldt dat de kwaliteit van het gebied onder druk staat. De landschappelijke inpassing, en de inbedding in de cultuur-historische structuren is hier voor verbetering vatbaar.
Natuur en landschap	De natuur- en landschapswaarden zijn kwetsbaar. Het behoud van de huidige landschapsstructuur, en de daarin onderscheiden landschapstypen, is uitgangspunt. Dit is ook richtinggevend voor het beoordelen van initiatieven voor ontwikkelingen. <u>Jonge duinlandschap</u> Dit deelgebied is zeer kwetsbaar voor verdichting en versnippering door bebouwing en de schaal, maat en verschijningsvorm van bebouwing. Inzet is het behoud van het open onbebouwde en natuurlijke karakter door het voorkomen van verdichting en versnippering door nieuwe bebouwing en wegaanleg. <u>Strandwallen en strandvlaktenlandschap</u> De strandwallen zijn kwetsbaar voor bebouwing die qua situering afwijkt van het aanwezige bebouwingspatroon of die qua verschijningsvorm, schaal en ruimtelijke uitstraling afwijkt van de aanwezige bebouwingsvormen.

De kleinschalige strandvlakten binnen dit landschapstype zijn zeer kwetsbaar voor verdichting en versnippering door bebouwing, het aanbrengen van hoog opgaande beplanting en veranderingen in het bodemgebruik. Tevens vormt het rooien van beplanting op de strandwallen of juist het aanbrengen van beplanting in de strandvlakten een aantasting van de landschappelijke herkenbaarheid.

Daarom wordt ingezet op behoud van het kenmerkend landschapspatroon door:

- tegengaan van bebouwing die niet past binnen of aansluit op het bestaande patroon;
- tegengaan van vestiging van of omschakeling naar grootschalige, niet-grondgebonden agrarisch bedrijvigheid;
- tegengaan van verbreding en verdichting van bebouwingspatronen;
- weren van storende elementen (windturbines, silo's);
- behoud van het contrast openheid-beslotenheid;
- behoud van de landschappelijke overgangen tussen bebouwde kom en buitengebied;
- behoud van beplantingen en de bossen;
- behoud van het graslandkarakter in de strandvlakten;
- behoud van het aanwezige reliëf.

Jonge zeekleilandschap Dit deelgebied is kwetsbaar voor nieuwe (agrarische) bebouwing en functieverandering. Daarom wordt ingezet op het behoud van:

- herkenbaarheid van het bebouwingspatroon door ontwikkeling van nieuwe elementen in relatie tot randzones met een goede landschappelijke inpassing;
- de openheid;
- het beplantingspatroon.

Kleine landschapselementen Behoud van de openheid en het onbebouwde karakter in de omgeving van kleine landschapselementen.

recreatie

Vanwege de natuur- en landschapskwaliteiten heeft het landelijk gebied van Wassenaar een recreatieve functie voor zowel de eigen inwoners als voor de regio. De recreatieve druk is groot, en deze kan conflicteren met de waarden van natuur en landschap die het gebied juist haar aantrekkelijkheid geven. Een toename van dagrecreatieve ontwikkelingen, die een grote verhoging van de recreatiedruk (en de daarbij behorende effecten van bijvoorbeeld verkeer en verstoring) met zich meebrengt, wordt niet voorgestaan. Het beleid is gericht op de extensieve vormen van natuurgerichte recreatie voor het hele gebied en het behoud en de verbetering van de huidige recreatieve infrastructuur.

De aanleg van nieuwe wandel- en fietspaden kan bijdragen aan het gewenste recreatieve medegebruik, maar deze wordt beoordeeld op de gevolgen voor de natuurwaarden of de agrarische bedrijfsvoering.

Vanwege de landschapswaarden geldt voor de tien volkstuincomplexen een gedifferentieerde benadering voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden. De bouw mogelijkheden worden afgestemd op de kwetsbaarheid van de omgeving, om verdere verrommeling van het landschap te voorkomen.

De camping heeft een intensief grondgebruik. Verdere verdichting of

toename van de gebruiksdruk doet afbreuk aan de (landschappelijke) kwaliteiten. Op het terrein wordt onderscheid gemaakt tussen diverse gebruiksvormen; deze sluiten aan op de landschappelijke kwaliteiten van de locatie: intensiever gebruik op de minder kwetsbare, open gedeelten, en extensiever gebruik in de beboste gedeelten. Het handhaven van de groene omzoming is van belang om de locatie herkenbaar te houden als onderdeel van de beboste strandwal.

sport

De sportcomplexen in de strandvlakte dragen bij aan de instandhouding van de openheid van en daarmee de herkenbaarheid van het landschap. Anderzijds is de inrichting in toenemende mate onnatuurlijk door het toepassen van kunstgrasvelden en het aanbrengen van verlichting en reclame.

Uitbreiding van de bebouwing op golf- en sportcomplexen zal in beperkte omvang worden toegestaan: alleen bebouwing die noodzakelijk is voor het in stand houden van de functie is toelaatbaar.

Uitbreiding van deze functies buiten de huidige begrenzing wordt vanwege de uitstraling op het omliggende gebied niet toegestaan.

Uit de vorige planperiode wordt de mogelijkheid voor uitbreiding van de golfsport tussen de Katwijkseweg en de Kaswatering voortgezet.

verkeer

Voor de realisatie van de Rijnlandroute zijn de voorbereidingen in een vergevorderd stadium. De impact op de omgeving is groot en dit vraagt om een zorgvuldig vormgegeven inpassing.

water

De waterstructuur is niet alleen voor de waterhuishouding van belang, maar ook vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied. Het handhaven en beleefbaar houden daarvan, draagt bij aan de identiteit en de verankering van het gebied in haar historische context.

Daarom moet aantasting (bijvoorbeeld door vergraving of demping, of door het aanbrengen van beschoeiingen en steigers) worden voorkomen of worden beperkt. Uiteraard geldt dat niet voor ingrepen die bijdragen aan verbetering en/of herstel. Ook moet voorkomen worden dat binnen een afstand van 5 meter uit het water bebouwing wordt opgericht, omdat daarmee de beleefbaarheid en daarmee de leesbaarheid van het landschap afneemt.

wonen

Nieuwbouw

Om een verdere toename van de gebruiksdruk op het vaak kwetsbare landelijk gebied te voorkomen, wordt uitgegaan van het huidige woningbestand. Nieuwbouw van verspreide burgerwoningen, verkaveling van landgoederen en andere vormen van verdergaande verstedelijking zijn ongewenst.

Alleen in situaties waarbij een substantiële kwaliteitsverbetering wordt bereikt, bijvoorbeeld door het saneren van een ongewenste functie in combinatie met een bijdrage aan natuur en/of landschap, kan nieuwbouw worden toegestaan

Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (niet agrarische) bedrijvigheid in het landelijk gebied wordt teruggedrongen en de bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd.

Als voortzetting van de planologische rechten uit de vorige planperiode, is in het plangebied op een aantal plaatsen nog nieuwbouw mogelijk. Op enkele onbebouwde percelen (aan de Houtlaan en de Buurtweg) maken planologische rechten het mogelijk om woningen te realiseren.

Als voortzetting van het planologisch beleid uit de vorige planperiode, wordt op het voormalige dierenpark aan de Raaphorstlaan een herontwikkeling tot een extensief woongebied voorzien.

Uitbreiding en gebruik van bestaande woningen

Om te voorzien in de behoefte om woningen aan te kunnen passen (lees: uit te breiden) wordt een uitbreidingmogelijkheid gerelateerd aan de grootte van de bestaande woning, door het opnemen van een uitbreidingspercentage. Daarbij is bepaald dat de uitbreiding qua maatvoering ondergeschikt is aan de oorspronkelijke woning, zodat de hoofdvorm herkenbaar blijft.

Splitsing van eengezinswoningen in meerdere wooneenheden is ongewenst omdat hierdoor de gebruiksdruk toeneemt.

Bijgebouwen

Om ongewenst gebruik te voorkomen en om er voor te zorgen dat het ondergeschikte karakter van bijgebouwen ook in de vormgeving tot uitdrukking komt, zijn op bijgebouwen geen dakkapellen toegestaan.

Op een aantal plaatsen worden in toenemende mate hobbymatig paarden gehouden bij de woning. Vanwege de ruimtelijke gevolgen die het houden van paarden met zich meebrengt, wordt dit niet altijd als een positieve ontwikkeling gezien. Het hobbymatig houden van paarden kan dan ook alleen worden toegestaan wanneer de perceelsgrootte hiervoor toereikend is, en voor zover er geen negatieve uitstraling ontstaat door de aanwezigheid van paardenbakken, lichtmasten, hekwerken en dergelijke. Daarom wordt de regeling uit de vorige planperiode overgenomen; deze maakt het mogelijk om op de groter percelen, die groter zijn dan 3.500 m², hobbymatig paarden te houden.

buitenruimte

Zwembaden en tennisbanen zijn – voorzover de perceelsgrootte dat toelaat – aanvaardbaar zolang deze op ruimte afstand van de perceelsgrenzen worden gesitueerd.

Omdat veel woningen in kwetsbare gebieden liggen, kan het gebruik van de buitenruimte (door het aanbrengen van verharding, het weghalen of juist plaatsen van beplanting, de aanleg van zwembaden of tennisbanen) conflicteren met de waarden van het gebied. Daarom moet in die situaties een afweging worden gemaakt of de cultuurhistorische- landschaps- of natuurwaarden zich verdragen met de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan moet de aanwezige hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden beschermen en waar mogelijk versterken en met inachtneming daarvan mogelijkheden tot ontwikkeling en verandering bieden. Voor de handhaving van deze doeleinden is het noodzakelijk dat de regels duidelijk en eenduidig zijn.

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

6.2. Planmethodiek

De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In de Inleidende regels zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. De hoofdlijnen van beleid zijn, conform het digitaal handboek, per bestemming vertaald in de Bestemmingsregels. Verder kent het plan de gebruikelijke Algemene regels (o.a. antidubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en procedureregels). In het laatste hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

In de bestemmingsregels wordt aangegeven wat de toelaatbare functies zijn en wat ten behoeve daarvan gebouwd mag worden. Vanuit de wens om een zekere mate van flexibiliteit in te bouwen én om maatwerk te kunnen leveren, gegeven het streven naar behoud van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, zijn alleen waar dit een toegevoegde waarde heeft binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en een nadere eisenregeling opgenomen. In het kader van deregulering is zoveel mogelijk rechtstreeks bestemd en de binnenplanse ontheffing zo min mogelijk toegepast. Daar waar een ontheffing onder voorwaarden aanvaardbaar is geacht, zijn tevens de toetsingscriteria genoemd op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt of al dan niet meegewerkt zou kunnen worden aan een ontheffingsbevoegdheid dan wel in welke gevallen het stellen van nadere eisen mogelijk is.

Een dubbelbestemming wordt gebruikt bij bestemmingen die meerdere andere bestemmingen overlappen, zoals: een leidingtracé, archeologie en cultuurhistorie (deel van beschermd dorpsgezicht). Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de regels van een nadere toelichting voorzien.

6.3. Verbeelding

De verbeeldingen zijn getekend op een topografische ondergrond. Voor de overzichtskaart is een schaal van 1:10.000 aangehouden. De negen deelkaarten zijn getekend op een schaal van 1:2500. Door middel van coderingen, aanduidingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven. De inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf 6.4.

6.4. De regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de Inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de Bestemmingsregels beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de Algemene regels en hoofdstuk 4 de Overgangs- en slotregels.

In paragraaf 6.2 onder bestemmingsbepalingen is aangegeven dat voor delen van het plangebied een dubbelbestemming is opgenomen. Aanleiding hiervoor is de aanwezigheid van leidingen, waterkering, cultuurhistorische waarden en de verwachten archeologische waarden. Bij voorkomende bouwplannen kan zo gestuurd worden op ruimtelijke kwaliteit. In ieder geval wordt behoud van ruimtelijke structuren die bijdragen aan de historische structuurlijnen geregeld.

Met dit bestemmingsplan is getracht een goed actueel toetsingskader te scheppen. Mochten er zich toch nog gevallen voordoen waaraan in het verleden in vergelijkbare situaties een vergunning is verleend én er geen zwaarwegende ruimtelijke argumenten zijn om niet mee te werken, dan heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met toepassing van artikel 2.12 onder 1a2 en artikel 4 Bijlage II BOR af te wijken van het bestemmingsplan.

Begrippen

Artikel 1: Omvat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de regels gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 zijn hierin overgenomen.

Wijze van meten

Artikel 2: Omvat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierin overgenomen.

Agrarisch

Artikel 3: Deze bestemming is gericht op het faciliteren en ontwikkelen van duurzame landbouw. Behoud en versterking van de natuur en landschapswaarden staan hierbij centraal. De regeling voor de agrarische bebouwing is vastgelegd in artikel 4. Recreatief medegebruik wordt ook mogelijk gemaakt. De bestaande situatie is positief bestemd.

Agrarisch- Bedrijfscentrum

Artikel 4: Binnen het kader van dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in een aantal specifieke agrarische bedrijfsactiviteiten (zie begripsbepalingen). Paardenfokkerijen en andere aanverwante bedrijven, zoals paardenhouderijen hebben in dat verband een aparte bestemming gekregen. Daarnaast wordt, mede in verband met de opgenomen gebiedsbestemmingen, beperkingen opgenomen ten aanzien van specifieke agrarische bedrijfsactiviteiten zoals tuinbouwbedrijven, boomkwekerijen en Boskoopse cultures. Uitgangspunt voor het beleid is het bieden van mogelijkheden voor een duurzame rundveehouderij. Door perspectieven te beiden aan deze bedrijfsvorm wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van de karakteristiek van het plangebied en het behoud van de waardevolle graslandvegetaties.

Voor de binnen het gebied aanwezige agrarische bedrijven is gekozen voor een tweetal bestemmingsmethodieken:

- een bouwvlak tot max. 1 ha. voor de agrarisch bouwstede;
- een strak begrensd bouwvlak voor een agrarisch bouwperceel.

De agrarische bouwstede geldt voor de in het plangebied aanwezige (rond)veehouderijen met een duidelijk toekomstperspectief. Voor beiden zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van de mogelijke bebouwing. Voor de agrarische bouwstede geldt dat het bouwvlak op de verbeelding door locatiespecifieke omstandigheden voor enkele situaties minder bedraagt dan 1 ha. Gezocht is naar de meest logische begrenzing van het bouwvlak. Dit impliceert dat bij enkele (delen van) bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak vallen. Zowel voor de bouwvlakken die kleiner zijn dan 1 ha. als voor de bouwstedes met bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat in de regels een aanvullende regeling is opgenomen om voldoende recht te doen aan bestaande rechten. Bescherming van de specifieke waarden van de onderscheiden gebiedsbestemmingen geschiedt mede door het opgenomen vergunningenstelsel voor aanlegwerkzaamheden.

**Agrarisch-
Paardenfokkerij**

Artikel 5: Voor paardenfokkerijen is in het plan een specifieke bestemming opgenomen. Paardenfokkerijen worden in het kader van het bestemmingsplan aangemerkt als een bedrijfsactiviteit die, mede vanwege de effecten op het gebied, een afzonderlijke regeling behoeft. In het landelijk gebied zijn meerdere paardenfokkerijen actief. Binnen de bestemming is in een beperkt aantal gevallen een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Daarbij wordt in voorkomende gevallen onderscheid gemaakt tussen een vrijstaande bedrijfswoning en een in pandige bedrijfswoning. Verder zijn specifieke overige bouwwerken als paddocks e.d. gefaciliteerd. De bestaande situatie is positief bestemd.

**Agrarisch-
Paardenhouderij**

Artikel 6: Deze bestemming is opgenomen voor de (bedrijfsmatige) stalling van paarden met bijbehorende voorzieningen. In voorkomende gevallen zijn overige bouwwerken als een tredmolen en een rijbak mogelijk gemaakt. Alleen bij de paardenhouderijen waar nu feitelijk al sprake is van een bedrijfswoning, is deze woning bestemd. In de regels is de bestaande situatie positief bestemd.

**Agrarisch met
waarden-Natuur – en
landschapwaarden**

Artikel 7: Binnen deze bestemming is, naast het mogelijk maken van de agrarische functie, ook de planologische bescherming van natuur- en landschapswaarden belangrijk. De bescherming van deze waarden vindt plaats door bebouwingsmogelijkheden beperkt te houden en door het opnemen van een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken geen gebouw zijnde (aanlegwerkzaamheden). Voor de recreatieve bestemmingen is uitgegaan van de bestaande situatie. Met een wijzigingsbevoegdheid is uitbreiding van de golfsport mogelijk aan de zuidwestkant van de Katwijkseweg/Ruigelaan. Binnen de bestemming zijn over het algemeen beperkte bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Ten aanzien van horeca-activiteiten dient te worden uitgegaan van bestemmingsgebonden horeca in de vorm van kantines.

Bedrijf-Bronbemaling

Artikel 8: In het algemeen geldt voor alle bedrijfsbestemmingen dat deze heel specifiek voor de betreffende bedrijfsvoeringen is uitgewerkt. Dit artikel regelt en faciliteert de vestiging van een bronbemalingsbedrijf aan de Rijksstraatweg 179. De bestaande bedrijfsbebouwing is bestemd.

Bedrijf-Bouwbedrijf

Artikel 9: De strekking en opbouw van dit artikel is dezelfde als in artikel 8. De gronden binnen deze bestemming worden gekenmerkt door (ambachtelijke) bedrijvigheid aan de Waalsdorperlaan 22c. Een bedrijfswoning is hier mede mogelijk gemaakt.

Bedrijf- Containeroverslag en composteren	<i>Artikel 10:</i> Dit artikel richt zich op de bedrijfsvoering aan de Oostdorperweg 207 waar containerverhuur plaatsvindt en in het verlengde daarvan ook het sorteren en verwerken van afvalstoffen. Binnen deze bedrijfsvoering is ook sprake van een compostering en in ondergeschikte mate detailhandel voor tuininrichting. De detailhandel dient verplaatst/geconcentreerd te worden naar een specifiek daarvoor uitgebreide bedrijfsvoering op Oostdorperweg 206c (artikel 18 detailhandel).
Bedrijf- Handelskwekerij	<i>Artikel 11:</i> Deze bestemming is opgenomen voor de handelskwekerij van De Bosrand aan de Rijksstraatweg waarbinnen bloemen en planten worden gekweekt, verhandeld en gedistribueerd. Binnen de handelskwekerij is detailhandel niet toegestaan. De bestaande situatie is bestemd.
Bedrijf- Hoveniersbedrijf	<i>Artikel 12:</i> De bestemming is opgenomen voor deze specifieke bedrijfstak. Omzetting van de bedrijfsfuncties naar een tuincentrum is niet toegestaan. Binnen de bestemming is geen detailhandel toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan waar dit expliciet op de verbeelding is aangegeven. De bestaande situatie is positief bestemd.
Bedrijf- Nutsvoorziening	<i>Artikel 13:</i> Dit artikel bevat de bebouwingsregeling voor de bestaande nutsgebouwen binnen het plangebied. Voor de bestaande voorzieningen geldt dat de bestaande massa en volume tevens de bovengrens is. In het bestemmingsplan is daarom de feitelijke situatie positief bestemd.
Bedrijf-Opslag goederen	<i>Artikel 14:</i> Dit artikel richt zich met name op bedrijfsmatige activiteiten die zich kenmerken door lichtere vormen van opslagactiviteiten (geen brand-gevaarlijke, explosieve of mogelijk milieuverstorende goederen). Een voorbeeld is Katwijkseweg 19a. Binnen deze bestemming is de bestaande situatie positief bestemd. Uitbreidingen van deze activiteiten is niet aan de orde.
Bedrijf-Opslag tuin- benodigdheden	<i>Artikel 15:</i> De bestemming regelt de bebouwingsmogelijkheden voor de opslag van materialen van een aannemersbedrijf in grondwerken. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan waar dit specifiek op de verbeelding is aangegeven. Detailhandel is niet toegestaan.
Bedrijf- Zandwinning	<i>Artikel 16:</i> Dit artikel maakt de uitbreiding van de zandwinning bij het Valkenburgse meer zowel juridisch als planologisch mogelijk.
Cultuur en Ontspanning	<i>Artikel 17:</i> Deze bestemming is opgenomen voor de formele verankering van de realisatie van een museum op landgoed Voorlinden en voor de optimalisering van het bezoekerscentrum, inclusief stalgebouw, bij Meijendel. Voor het museum geldt dat aan de bedrijfsvoering ondergeschikte en ondersteunende functies, zoals kantoor en horeca ook mogelijk worden gemaakt. De vergunde situatie is in dit plan overgenomen.
Detailhandel	<i>Artikel 18:</i> De bestemming heeft enerzijds betrekking op een tuincentrum aan de Rijksstraatweg waarbij de detailhandelfunctie in tuinartikelen (bloemen, planten heesters en bomen en artikelen voor de inrichting en verfraaiing van tuinen) primair staat en anderzijds voor een bedrijf in de verkoop van tuininrichtingsartikelen, niet zijnde een tuincentrum, aan de Oostdorperweg. Voor het tuincentrum geldt specifiek dat een horecafunctie die ondergeschikt en ondersteunend is aan het tuincentrum mogelijk is gemaakt. Verder is de opslag en verkoop van vuurwerk rond de jaarwisseling gefaciliteerd. Voor beide detailhandelfuncties geldt dat de bestaande

Groen	situatie is bestemd. <i>Artikel 19:</i> Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van afschermende groenvoorzieningen, bermen en bosstroken, maar ook fiets- wandel- en ruiterspaden.
Horeca	<i>Artikel 20:</i> De bestemming is opgenomen voor bestaande horecabedrijven. Binnen de bestemming is een onderscheid gemaakt in drie categorieën. Het onderscheid in categorieën hangt samen met de aard van het horecabedrijf en de uitstraling van het horecabedrijf naar de omgeving. Per bestemmingscategorie zijn nadere bepalingen opgenomen. De bestemmingsregeling is gebaseerd op de bestaande situatie
Kantoor	<i>Artikel 21:</i> De bestemming is opgenomen voor bestaande kantoorvoorzieningen in het plangebied. Daarbij zijn twee categorieën onderscheiden, om daarmee een afwijkende vorm van kantoordoeleinden waar nodig apart te kunnen regelen. Het onderscheid heeft te maken met het al dan niet aanwezig zijn van een balie-/publieksfunctie. Een wijzigingsbevoegdheid maakt een functiewijziging naar wonen of een maatschappelijke functie (medisch-sociale doeleinden) mogelijk. Voor de toegestane bebouwing is aangesloten op de bestaande situatie.
Maatschappelijk	<i>Artikel 22:</i> Binnen de bestemming maatschappelijk hebben specifieke functies, zoals onderwijs, sociaal-cultureel, medisch-sociaal, een dierenbegraafplaats en een watermolen, een nadere aanduiding gekregen. Dit betekent dat verschillende maatschappelijke functies niet zomaar uitwisselbaar zijn. De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan is de feitelijke situatie. De bestemmingsbepalingen bieden nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden. In het plan zijn een beperkt aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor een functiewisseling van maatschappelijk naar m.n. wonen bij beëindiging van de aanwezige functie.
Maatschappelijk-Defensierrein	<i>Artikel 23:</i> De gronden met een militaire bestemming zijn ondergebracht in een verzamelbestemming. Daarbinnen worden specifieke functies, zoals bunkercomplex, oefenterrein of kabelkelder, nader geregeld met een aanduiding en zijn voor de onderscheiden functies specifieke bebouwingsbepalingen opgenomen. De bebouwingsregeling is geschreven op de bestaande situatie.
Maatschappelijk-Dierenopvangcentrum	<i>Artikel 24:</i> De bestemming is opgenomen voor een drietal locaties waarbij sprake is van (bedrijfsmatige) dierenopvang of -verzorging. Binnen deze regeling is onderscheid gemaakt tussen een dierenhospitaal, een dierenasiel en een opvang/fokkerij voor uitheemse dieren. De bestaande rechten uit het vigerende plan zijn overgenomen.
Maatschappelijk-Op- en overslag afvalstoffen	<i>Artikel 25:</i> De bestemming heeft betrekking op het gemeentelijk inzamel-/verzamelpunt van huishoudelijk afval aan de Hogeboomseweg. De bedrijfsvoering is ingericht op het scheiden van fracties. De bestaande bebouwing (kantoor, weegbrug en het gebouw met hellingbaan waar huisvuilwagens kunnen worden geleegd) is positief bestemd. Voor het overige is slechts sprake van containers.
Maatschappelijk-Veterinair centrum	<i>Artikel 26:</i> Deze bestemming betreft maatwerk voor een kliniek gespecialiseerd in het behandelen van paarden aan de Raaphorstlaan. De bestaande situatie is positief bestemd.

Natuur

Artikel 27: De bestemming is opgenomen voor gebieden met een hoge natuurwaarde, nagenoeg overal vergezeld door hoge cultuurhistorische waarde. Bij de opzet van het plan is gekozen voor een gebiedsbestemming en geen afzonderlijke bestemming voor nader te onderscheiden gebieden (duinen, polder e.d.). Het duingebied, de gronden die onderdeel uitmaken van landgoederen en buitenplaatsen en de (hakhout)bossen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming komen een aantal detailbestemmingen voor, waarvoor op de verbeelding binnen de bestemming bebouwingsvlakken en in de voorschriften specifieke bepalingen zijn opgenomen. Nader omschreven bouw mogelijkheden/ontwikkelingen buiten de bebouwingsvlakken bij deze bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing waardoor een nadere belangenafweging mogelijk is en zonodig, ter bescherming van de aanwezige waarden, nadere voorwaarden kunnen worden gesteld. Een belangrijk onderdeel van de bescherming van de natuur- en cultuurhistorische waarden wordt gevonden in het opgenomen vergunningenstelsel voor aanlegwerkzaamheden.

Natuur-Agrarisch medegebruik

Artikel 28: De gronden met een agrarisch gebruik zijn ondergebracht in een tweetal (gebieds)bestemmingen waarbij naast de agrarische functie ook de voorkomende waarden in landschappelijk, natuurwetenschappelijk of cultuurhistorisch opzicht een planologische bescherming is geboden. De bescherming van de aanwezige waarden geschiedt mede door de bebouwingsmogelijkheden beperkt te houden en door een vergunningenstelsel voor aanlegwerkzaamheden. Voor de binnen deze gebiedsbestemming gelegen functies zijn afzonderlijke bestemmingen c.q. bestemmingsbepalingen opgenomen.

Recreatie-Kampeerterein

Artikel 29: De bestemming heeft betrekking op een bestaande camping aan de Buurtweg. Bij de opgenomen bebouwingsregeling is uitgegaan van de bestaande situatie.

Recreatie-Volkstuin

Artikel 30: Dit artikel heeft betrekking op bestaande volkstuinencomplexen. Binnen de bestemming is onderscheid gemaakt tussen volkstuinen met bebouwing en zonder bebouwing. Voor de volkstuinen met bebouwing geldt dat geen verblijfsrecreatie met overnachtingen is toegestaan. De bebouwingsregeling is gebaseerd op de bestaande situatie.

Sport

Artikel 31: De bestemming sport richt zich met name op het faciliteren van veldsporten. Clubgebouwen en sporthallen hebben binnen deze bestemming een bouwvlak gekregen. Buiten de bouwvlakken is ondergeschikte bebouwing als dug-outs e.d. geregeld. Ten aanzien van de bestaande sporthallen is in de bestemmingsregeling rekening gehouden met een beperkt medegebruik voor bijzondere manifestaties.

Sport-Golf

Artikel 32: De bestemming is opgenomen voor de gronden die zijn ingericht als golfbaan. Voor zover binnen de bestemming sprake is van gebieden met (actuele) natuur- en landschappelijke waarden zijn hebben de betreffende gronden een specifieke aanduiding gekregen, waardoor bij het beheer en de handhaving beter kan worden aangesloten op de bescherming van de aanwezige waarden.

Sport-Handboogschieten

Artikel 33: Binnen deze bestemming heeft het clubgebouw een vast bouwvlak gekregen. Voor deze sport zijn specifieke overige bouwwerken (schietstands en pijlenvangers) vereist. In dit artikel is een specifieke

Sport-Hippisch	bebouwingsregeling opgenomen die gebaseerd is op de bestaande situatie. <i>Artikel 34:</i> De bestemming is opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen maneges en de draf- en renbaan Duindigt en bijbehorende voorzieningen. De bestaande rechten zijn positief bestemd.
Sport-Tennis	<i>Artikel 35:</i> Dit artikel is analoog opgebouwd als de eerdere sportbestemmingen. Het clubgebouw heeft een bouwvlak gekregen en de hoogte van de hekken/ballenvangers zijn geregeld in specifieke bebouwingsregeling voor overige bouwwerken.
Verkeer - 1	<i>Artikel 36:</i> De bestemming verkeer – 1 richt zich met name op de rijkswegen in casu het hoofdwegennet (N44 en landscheidingsweg). 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 dienste van de bestemming zoals: lantaarnpalen en voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. De maatvoering voor voorzieningen ten behoeve van een goede geleiding van het verkeer wijkt af van die maten voor het onderliggende wegennet. Binnen deze bestemming zijn ook geluidschermen mogelijk gemaakt. Het laatstgenoemde is in overwegende mate 30 km-gebied. Het behoud van de groene straatprofielen die bijdragen aan het karakter van het plangebied maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van deze bestemming.
Verkeer - 2	<i>Artikel 37:</i> Deze verkeersbestemming richt zich op het onderliggende wegennet. Behoudens de entreewegen van Wassenaar vanuit Katwijk en Voorschoten (provinciale wegen) kenmerkt het onderliggende wegennet zich in overwegende mate door 30 km-gebieden. 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 dienste 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. Het behoud van de groene straatprofielen die bijdragen aan het karakter van het plangebied maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van deze bestemming.
Water	<i>Artikel 38:</i> Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Binnen de bestemming water zijn alle primaire wateren en cultuurhistorisch waardevolle watergangen en -partijen expliciet bestemd. Deze watergangen en -partijen zijn herkenbare elementen van de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur in het gebied. Het beleid is gericht op handhaving van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Om het behoud van deze functie te kunnen garanderen is in dit plan een vergunningstelsel voor aanlegwerkzaamheden opgenomen. Binnen de bestemming water zijn alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan (bruggen, duikers e.d.).
Water - Zee	<i>Artikel 39:</i> De bestemming heeft betrekking op de kuststrook met enerzijds de zee (tot 800 m uit de Rijksstrandpalenlijn) en anderzijds het strand. Binnen de bestemming zijn bouw mogelijkheden opgenomen ten behoeve van de recreatieve functie (strandtenten, standplaatsen, reddingsbrigade e.d.).

Wonen - 1

Artikel 40: In het algemeen geldt dat voor de in het plangebied gelegen woningen, geen bedrijfswoningen zijnde, een drietal bestemmingen zijn opgenomen.

Binnen de Wonen-1 bestemming is een nader onderscheid aangebracht waarbij voor de terminologie, codering en bebouwingsbepalingen is aangesloten op de aanwezige karakteristiek (landhuis, villa, eengezinswoning).

Bij de bestemming is voorzien in de mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen, al dan niet na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. Met name als de woning direct wordt omringd door een gebiedsbestemming (m.n. de bestemming natuur) dan is voor de realisatie van een bijgebouw of een overige bouwwerk een ontheffing vereist. Dit ten behoeve van een goede inpassing.

Ten aanzien van het (mede)gebruik van bijgebouwen voor paarden zijn specifieke voorwaarden opgenomen.

De nog aanwezige koetshuizen zijn ook ondergebracht in de Wonen-1 bestemming. De bestemmingsbepalingen sluiten aan op de oorspronkelijke functie en het aanwezige gebruik. De bedrijfsfunctie is beperkt tot de begane grondlaag, de woonfunctie is beperkt tot de verdiepingen. De bestemming is beperkt tot de aanwezige bebouwing.

Een bijgebouw bij een woning mag niet oneigenlijk worden gebruikt als woning, voor een (aan huis gebonden) beroep of als stalgebouw. Een bijgebouw dient slechts voor bergingsdoeleinden en/of stalling van (motor)voertuigen. Bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen.

Wonen - 2

Artikel 41: Dit artikel richt zich op de in het plangebied aanwezige woningen in strokenbouw. Voor bijbehorende bouwwerken sluiten de bouwregels aan bij de bouwregels voor Wonen-1, voor zover deze betrekking hebben op een eengezinswoning.

Wonen - 3

Artikel 42: Dit artikel regelt de bouwregels voor gestapelde woningen (appartementen). Binnen deze regeling worden, in de wooncomplexen waar op de begane grond feitelijk andere, ondersteunende functies zijn gevestigd, deze ondersteunende functies met een aanduiding positief bestemd. Voor de gronden/erven gelegen bij deze wooncomplexen is gekozen voor het opnemen van een gebiedsbestemming (de bestemming natuur) waardoor aan de aanwezige natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde een planologische bescherming kan worden geboden. Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken kunnen worden gerealiseerd nadat burgemeester en wethouders hiervoor een ontheffing hebben verleend. Zo nodig kunnen, ter voorkoming van aantasting van de aanwezige waarden, nadere voorwaarden worden gesteld. Formeel is de bestaande situatie vastgelegd.

Wonen - 4

Artikel 43: Deze woonbestemming richt zich specifiek op de woonwagens aan de Ruigelaan. Vanwege de specifieke maatvoering van woonwagens is een aparte bestemming hiervoor opgenomen. In dit artikel zijn de bouwvlakken, goot- en bouwhoogte vastgelegd. Ook voor de bergingen/bijgebouwen geldt een afwijkende regeling.

Wonen - Uit te werken

Artikel 44: De bestemming is opgenomen voor het terrein van het vm. dierenpark. Het betreft hier een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming. Voor het gebied wordt uitgegaan van een sanering van de nog aanwezige bebouwing en voorzieningen en in vervolg daarop een herinrichting met woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Mede vanwege de ligging van het gebied moeten bij de inrichting moge-

lijkheden worden geboden voor landschapsbouw en natuurontwikkeling ter versterking van ecologische verbindingen met de omgeving. Voordat tot uitwerking wordt overgegaan zal er voor het gebied een inrichtings- en beheerplan worden opgesteld ten behoeve van een duurzame (her)ontwikkeling van het gebied. De regels bevatten een aantal uitgangspunten welke bij de herinrichting van het gebied dienen te worden gevolgd. Bij de uitwerking dient een procedure te worden gevolgd.

Beroep aan huis

Voor de woonbestemmingen in de artikelen 40 en 41 geldt dat aan huis gebonden beroepen onder voorwaarden zijn toegestaan. Essentieel is dat een beroep aan huis ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woonfunctie dus in overwegende mate gehandhaafd blijft.

**Leiding - Gas
(dubbelbestemming)**

Artikel 45: De in het plangebied lopende hoge druk gasleidingen, die een planologisch relevante invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van daarmee samenvallende bestemmingen heeft een dubbelbestemming gekregen. Voor de leiding is zowel door de bestemming als door het opgenomen vergunningenstelsel (voorheen aanlegvergunning) aan de leidingbestemming een planologische bescherming gegeven. Bouwen op gronden, tevens bestemd als leidingzone, mag slechts plaats-vinden indien van de leidingbeheerder een verklaring is ontvangen dat tegen het bouwplan uit oogpunt van leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

**Leiding -
Hoogspanning
(dubbelbestemming)**

Artikel 46: Deze dubbelbestemming dient, vergelijkbaar met artikel 44, ter bescherming van de hoogspanningsleiding die binnen het plangebied ligt. Binnen de vastgelegde zone aan weerszijden van de leiding is bebouwing niet toegestaan. Voor de leiding is zowel door de bestemming als door het opgenomen vergunningenstelsel aan de leidingbestemming een planologische bescherming gegeven. De leidingbeheerder wordt te allen tijde geconsulteerd.

**Leiding - Riool
(dubbelbestemming)**

Artikel 47: De in het plangebied lopende rioolpersleiding, die een invloed (beperking) heeft op de gebruiksmogelijkheden van daarmee samenvallende bestemmingen heeft een dubbelbestemming gekregen. Voor de leiding is zowel door de bestemming als door het opgenomen vergunningenstelsel aan de leidingbestemming een planologische bescherming gegeven.

Bouwen op gronden, tevens bestemd als leidingzone, mag slechts plaats-vinden indien van de leidingbeheerder een verklaring is ontvangen dat tegen het bouwplan uit oogpunt van leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

**Leiding - Water
(dubbelbestemming)**

Artikel 48: Deze dubbelbestemming richt zich op de rivierwatertransport-leidingen die zich binnen het plan gebied bevinden. Voor de leiding is zowel door de bestemming als door het opgenomen vergunningenstelsel aan de leidingbestemming een planologische bescherming gegeven. Binnen de zone van de leidingen mag alleen gebouwd worden als van de leiding-beheerder een verklaring is ontvangen dat tegen het bouwplan uit oogpunt van leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

**Waarde - Archeologie
(dubbelbestemming)**

Artikelen 49: In de archeologienota herijking 2013 is een gebiedsindeling gemaakt naar gelang de archeologische waarden c.q. verwachtingen. Voor nagenoeg het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-archeologie gekregen. Per gebied is dit vertaald in een afzonderlijke aanduiding.

Voor de gronden binnen de dubbelbestemming is het beleid gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden van het gebied. Medewerking aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt slechts verleend, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

**Waarde -
Cultuurhistorie
(dubbelbestemming)**

Artikel 50: Dit artikel geeft een algemene bescherming voor de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Deze bescherming is met name verankerd in een vergunningenstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde, en voor werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning).

**Waterstaat -
Waterkering
(dubbelbestemming)**

Artikel 51: In deze dubbelbestemming is het belang van beheer en onderhoud van de waterkering door de hoogheemraadschappen geregeld. De dubbelbestemming is opgenomen voor de zeewering (de duinen). Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland respectievelijk het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ontwikkelingen zijn slechts toelaatbaar, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen. Er is hier sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij ook andere bestemmingen, op de kaart aangegeven, gelden. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het betreffende Hoogheemraadschap. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap nodig zijn

6.5. Algemene regels

In elk bestemmingsplan komen algemene regels voor. Onderstaand zijn deze beschreven overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

**Anti-
dubbeltelbepaling**

Artikel 52: bevat de zgn. anti-dubbeltelbepaling zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd.

**Algemene
bouwregels**

Artikel 53: regelt de algemene bouwregels. Hierin worden de grenzen of de regelgeving aangegeven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

**Algemene gebruiks-
regels**

Artikel 54: In de gebruiksbepaling is het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken gedefinieerd.

**Algemene
aanduidingsregels**

Artikel 55: De aanduidingsregels richten zich met name op gebiedsaanduidingen waarvoor specifieke beperkingen gelden. Dit geldt voor: waterwingebied/grondwaterbeschermingsgebied, Natura-2000-gebied, een molenbiotoop en de veiligheidszones rondom een defensiecomplex. Ter voorkoming van dubbele regelgeving zijn in het bestemmingsplan geen bijzondere gebruiksbepalingen en/of aanlegvergunningen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouw van de bij de bestemming behorende voorzieningen.

**Algemene afwijkings-
regels**

Artikel 56: De Algemene afwijkingsregels regelen onder meer de ontheffingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie, kleine nutsgebouwen, straatmeubilair). Voor wat betreft deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheden is aangesloten op de in de gemeente Wassenaar gebruikelijke regeling.

Algemene wijzigingsregels

Artikel 57: De Algemene wijzigingsregels regelen onder meer de bevoegdheid om het plan op grond van artikel 3.6 Wro op onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet cumulatief op de mogelijkheid om ontheffing te verlenen.

Algemene Procedure-regels

Artikel 58: Regelt de procedure voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de ontheffingsbevoegdheid. Ook zijn in dit artikel de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt bij het toepassen van deze bevoegdheid.

Overgangs- en slotregels

Artikelen 59 t/m 62: De regels voor overgangsrecht, de hardheidsclausule en de slotregels zijn in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd en dienovereenkomstig overgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Deze herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied is overeenkomstig de opdracht van de gemeenteraad, d.d. 16 december 2013, conserverend van aard. Het analoge bestemmingsplan wordt omgezet naar een plan dat voldoet aan de SVBP 2012. De gemeenteraad heeft overwogen om geen nieuwe ontwikkelingen te faciliteren. Elke nieuwe ontwikkeling verdient een eigen zorgvuldige afweging.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat met de regels in dit bestemmingsplan in essentie niet wordt afgeweken van de vigerende bestemmingsregelingen, is het niet waarschijnlijk dat de gemeente enige tegemoetkomingen in planschade voor haar rekening krijgt. Daarom en omdat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan noodzakelijk.

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

7.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 heeft ter inzage gelegen van 2014 tot en met 2014.

7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- provincie Zuid-Holland
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
- Rijkswaterstaat Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Dunea Duin & Water
- Kamer van Koophandel Haaglanden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)
- NUON
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed
- Stadsgewest Haaglanden
- Veiligheidsregio Haaglanden
- gemeente Katwijk
- gemeente Leiden
- gemeente Leidschendam Voorburg
- gemeente Den Haag
- gemeente Voorschoten
- Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET

De ingekomen reacties van zowel vooroverlegpartners als burgers zijn samengevat in één inspraakverslag. De inspraakreacties met het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage

7.4. Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 heeft plaatsgevonden van 2014 t/m 2014.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in bijlage .

7.5 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 eigen verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbeschermingmomenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatiefnemer een eigen verantwoordelijkheid of zijn/haar wensen ook echt binnen de regels van vergunningvrij bouwen passen.

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 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 of 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 de controle en handhaving van het bestemmingsplan is *samenwerking* in brede zin noodzakelijk. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer en andere milieuwetten, de Provinciale Milieuverordening, 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 bouwaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en

aanvragen om aanlegvergunning (vooraf). Al deze vergunning zijn sinds oktober 2010 ondergebracht in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heten nu aanvragen om een omgevingsvergunning. Handhaving vindt vervolgens plaats bij de controle van verleende omgevingsvergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). Een 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 ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen 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 strafbare 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 opgesteld en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder de eerste aandachtspunt 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 verzwakt.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied.

Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan.

Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd of verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Informatie

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van een 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 in te zien. 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.

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1	Plangrenzen landelijk gebied 2015
Afbeelding 2	kaart natura 2000-gebied Meijndel en Berkheide, (Ministerie van Economische Zaken, kaart behorende bij aanwijzingsbesluit PDN/2013-097)
Afbeelding 3	Beschermde Dorpsgezichts Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam / Voorburg (RCE)
Afbeelding 4	Het Belvédèregebied Duin Horst en Weide
Afbeelding 5	functiekaart structuurvisie Zuid Holland (uit: Visie op Zuid-Holland, provinciale structuurvisie, vastgesteld 2 juli 2010 en geactualiseerd in 2013)
Afbeelding 6	fragment uit Cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland
Afbeelding 7	Ontwikkelingsbeeld Haaglanden 2030 (uit: Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020)
Afbeelding 8	Algemeen beeld uit structuurvisie gemeente Wassenaar (CH & Partners, voorjaar 2001)
Afbeelding 9	Opbouw in zones in Structuurvisie gemeente Wassenaar, (CH & Partners, voorjaar 2001)
Afbeelding 10	Beleidskaart archeologie herijking 2013 (actualisering van de Nota Het bodemarchief ontrafeld), vastgesteld maart 2014
Afbeelding 11	Landschapsstructuur (uit: Landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan gemeente Wassenaar, RBOI, 15 april 1993)
Afbeelding 12	gebieden met waardevolle gradiënten(uit: uit: Landschapsbeleidsplan/ groenstructuurplan gemeente Wassenaar, RBOI, 15 april 1993)
Afbeelding 13	Overzicht van hogedruk aardgasleidingen en hun invloedsgebieden nabij Maaldrift.
Afbeelding 13	Tracé van de hogedruk aardgasleiding nabij ANWB hoofdkantoor (uit: rapport AVIV Externe veiligheid hoge druk gasleiding, 7 mei 2014)
Afbeelding 14	F _n -curve van Groepsrisico van wegvak km 21-22 A44/N44 (bron: AVIV, project 122183, 1 maart 2012)
Afbeelding 15	Invloedsgebied vulpunt LPG

Bijlage 1 Transformatiegebieden; gebiedsspecifieke uitgangspunten

Voor drie deelgebieden die op onderstaande kaart zijn aangegeven, gelden nog de volgende gebiedsspecifieke uitgangspunten.

A Deelgebied Raaphorstlaan

Gebiedskwaliteiten liggen in de relatieve kleinschaligheid van het landschap; weitjes, omgeven door hagen, afgewisseld met besloten woonpercelen ('mozaïekgebied'), bepalen hier het beeld. Het heeft een overwegend groen karakter. Het gebied vormt de overgang tussen de grootschalige openheid van het weideland en de beslotenheid van de strandwal.

Locatie Raaphorstlaan 32 e.o.

Verstoring door gebiedsvreemd gebruik (caravanstalling) en fysiek verval.

Transformatie door sanering van alle aanwezige bebouwing met inbegrip van de bestaande woning (totaal ca. 1200 m²) en transformatie naar extensief woongebied met één villa, overigens overeenkomstig artikel 39 (W-1), en de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

Locatie Raaphorstlaan Breeding Centre

Verstoring door gebiedsvreemd gebruik.

Transformatie door sanering van alle aanwezige bebouwing (met inbegrip van de aangrenzende ezelweitjes met de daar aanwezige bebouwing). De ontwikkeling zou aan kunnen sluiten bij de ontwikkelingsmogelijkheden die bepaald zijn voor het aangrenzende voormalig dierenpark (artikel 43), door het realiseren van een extensief woongebied, waarbij wordt aangesloten op de inrichtingsaspecten van artikel 43.

Door het betrekken van de ezelweitjes in de ontwikkeling (zo'n 4.000 m²) waarbij de aanwezige bebouwing, afscheidingen en bouwwerken worden gesaneerd, kan het bebouwingspercentage met 1% voor het gebied (Breeding Centre + ezelweitjes) worden verhoogd.

Locatie Raaphorstlaan nabij 29c/19d

Verstoring door intensief gebruik door paardenhouderij, onder andere door de aanwezigheid van paddocks. Tevens fysiek verval van (volkstuinten) en niet-inheemse beplanting. De natuurwaarden staan hierdoor onder druk.

Transformatie door reductie van paardenactiviteiten (waaronder paardenfokkerij en uitloop), sanering van bebouwing op volkstuinten en herstel en versterking van de landschapsstructuur (waaronder de aanwezige hoogteverschillen) en herontwikkeling tot een (zeer) extensief woonmilieu.

Voor het gebied nabij Raaphorstlaan 29c betekent dit sanering van alle aanwezige bebouwing, en transformatie naar een extensief woongebied met één villa, overigens overeenkomstig artikel 39 (W-1I), met ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

B. Deelgebied Landscheiding

Gebiedskwaliteiten liggen in de nog herkenbare landschappelijke structuur van openheid en beslotenheid (strandvlakte resp. strandwal), de relatief grote schaal van de open ruimte met daaromheen herkenbaarheid en beleefbaarheid van bosranden, de aanwezigheid van een ecologische verbindingszone en kenmerkende hoogteverschillen.

Locatie draf- en renbaan Duindigt

Verstoring door fysiek verval, ongewenste bebouwing in de strandvlakte, een (op koersdagen) te grote verkeersdruk, aantasting van landschapselementen door de intensiteit van het gebruik en een ongewenst uitstralend effect door de grote concentratie stallen.

Transformatie door sanering. Nieuwbouw heeft uitsluitend plaats buiten de strandvlakte.

Handhaving en versterking van nog aanwezige waardevolle landschapselementen (waaronder hoogteverschillen) en duurzame instandhouding van de openheid van de strandvlakte.

Extensivering van het grondgebruik, waardoor de druk op het gebied (zowel fysiek als milieutechnisch) afneemt.

Locatie camping Duinhorst

Verstoring door (te) intensief gebruik van het gebied. Aantasting van beeldkwaliteit gezien vanuit de directe omgeving.

Transformatie door extensivering van het grondgebruik; extensief wonen danwel een niet verkeersaantrekkende functie in een geconcentreerd bouwvolume. Handhaving en versterking van nog aanwezige waardevolle landschapselementen (met name beplanting en hoogteverschillen). Versterking van de landschappelijke kwaliteit door verzwaring van de bosbeplanting aan de randen.

Locatie Parkeerterrein Waalsdorperlaan

Verstoring: betreft nu een halfopen, overwegend verharde, ruimte op de strandwal.

Transformatie naar een groengerelateerde functie (bijvoorbeeld sport), aansluitend op en in samenhang met herontwikkeling op de aangrenzende locaties.

C. Deelgebied Oostdorperweg

De gebiedskwaliteiten van dit deelgebied liggen in de beleefbaarheid van de omringende openheid, de landschappelijke waarde met haar authentieke karakteristiek die voortkomt uit kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing, en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Voor de bedrijfslocaties geldt dat hier verstoring plaatsvindt door (zwaar) verkeersaantrekkende activiteiten, gebiedsvreemd grondgebruik, aantasting van de beeldkwaliteit (onder andere door bebouwing, uitstallingen, opslag, verhardingen, keermuren en hekwerken).

Transformatie door extensivering van het grondgebruik; het saneren van bebouwing en een functionele invulling die minder belastend is voor, en beter aansluit op de gebiedskwaliteiten. De eerste gedachte gaat daarbij uit naar een extensieve woonfunctie.

Voor andere locaties geldt dat de paardenactiviteiten (en dan met name de uitloop) leidt tot aantasting van de beeldkwaliteit.

Transformatie door extensivering van het grondgebruik; het saneren van alle aanwezige bebouwing, en een functionele invulling met extensief wonen.

De voorgestane transformaties kunnen in dit stadium nog niet verder worden uitgewerkt omdat de milieuzonering als gevolg de nu aanwezige – en in de toekomst op basis van dit bestemmingsplan mogelijke – agrarische activiteiten leidt tot ingrijpende beperkingen voor de woonfunctie en, omgekeerd, nieuwe woonfuncties een inbreuk zouden vormen op bestaande rechten van de aanwezige agrarische activiteiten.