

Ruimtelijke Onderbouwing

Loods voor Golf Duinzicht

kavel E2024 Groenendaal 9A, 2244BK Wassenaar

Definitief – 29 april 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging plangebied.....	3
1.3 Vigerende planologie.....	4
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Huidige situatie.....	8
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Welstand	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
2.1 Rijksbeleid.....	12
2.2 Provinciaal	14
2.3 Regionaal	15
2.4 Gemeentelijk	16
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	17
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	17
4.2 Milieu.....	18
4.3 Flora & fauna en groen.....	18
4.4 Verkeer	21
4.5 Water.....	21
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlagen	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 15 augustus 2013 heeft de gemeente Wassenaar een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een loods voor opslag, onderhoud en beheer van Golfbaan Duinzicht aan de Groenendaal 9A (kavel E2024).

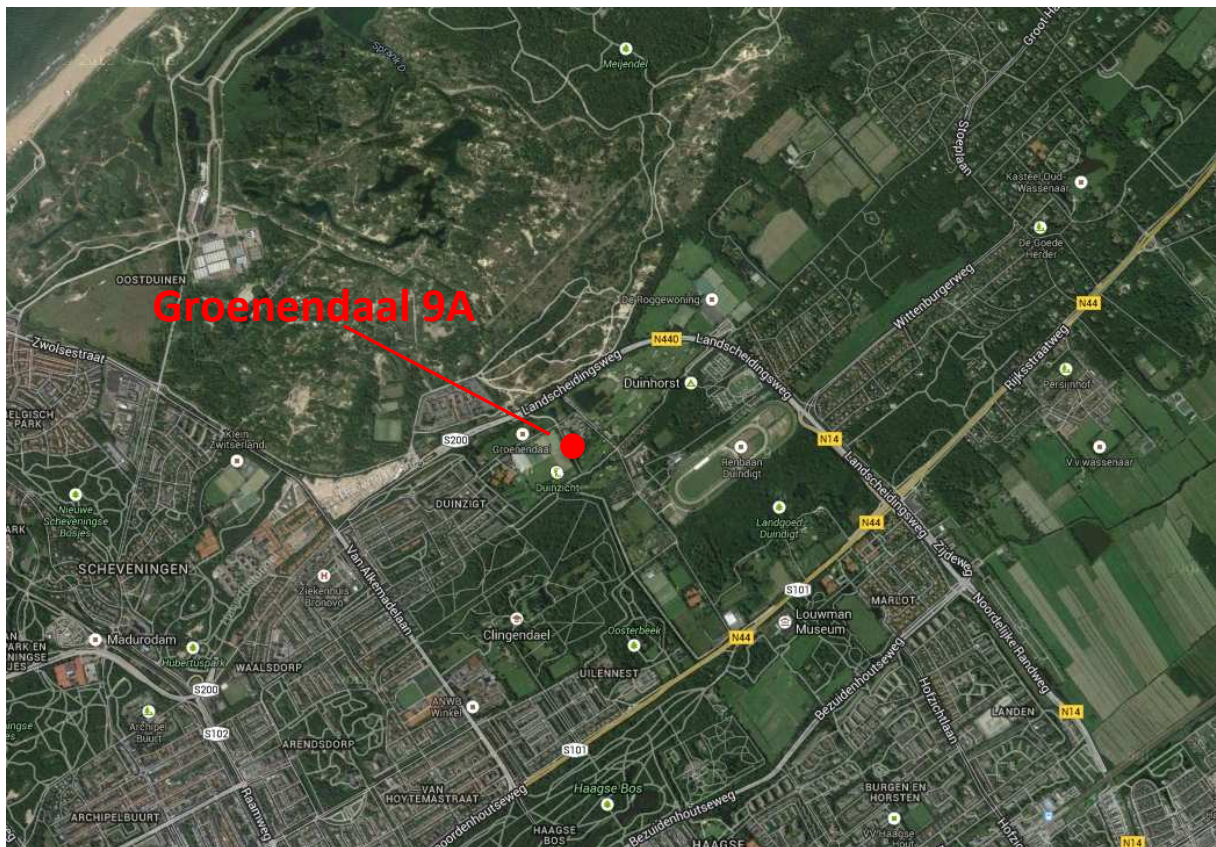
In 2012 heeft Golf Duinzicht hiertoe reeds een principeverzoek ingediend. Op 3 april 2012 heeft het college besloten in beginsel onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek.

De bouw van deze loods is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”. Een uitgebreide Wabo procedure is noodzakelijk om dit mogelijk te maken.

In artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3, van de Wabo is bepaald dat in dit geval de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze notitie bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

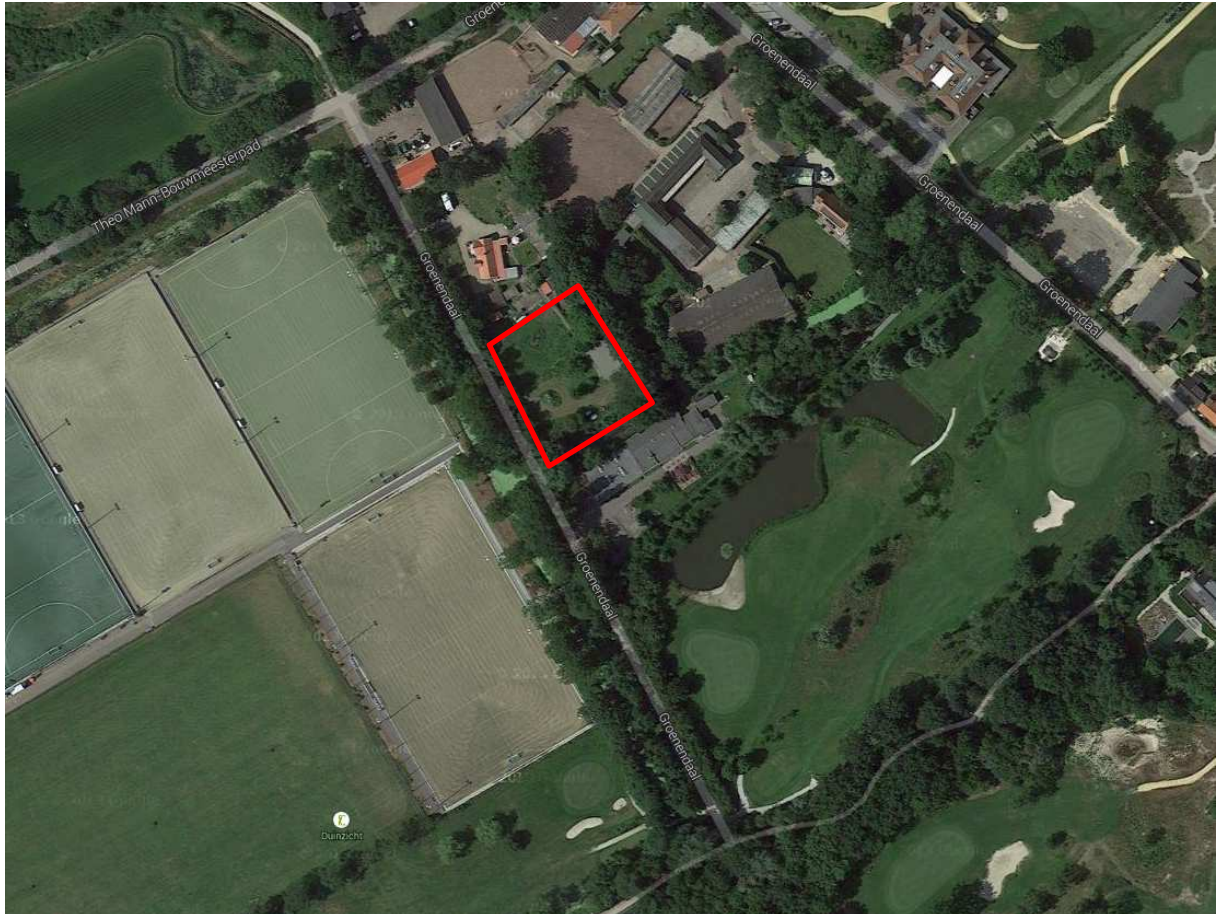
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groenendaal 9A aan de noordzijde van Golfbaan Duinzicht. Het ligt aan de zuidoostzijde van de gemeente Wassenaar, ten zuiden van de Landscheidingsweg en nabij de grens met de gemeente Den Haag.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Aan de westzijde van het plangebied aan de andere zijde van de weg liggen de hockeyvelden van HDM. Aan de noordzijde ligt de woning Groenendaal 9, een karakteristieke woning met bijbehorende erfbebouwing. Aan de zuidzijde van het perceel ligt het clubhuis van 'the Hague Road Runners'. De gronden achter (aan de oostzijde van) het onderhavige perceel zijn bestemd voor paardensport. Naast de hierbij behorende bebouwing zijn tevens een aantal dienstwoningen toegestaan.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied

1.3 Vigerende planologie

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vastgesteld op 7 maart 2005. Het terrein heeft de bestemming “Woondoeleinden I - eengezinshuis” (WI(e) – artikel 20). De op de plankaart met WI (e) aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende bouwwerken, erven en tuinen. De bestaande bebouwing op het perceel (een schuur van circa 110 m2) is op grond van artikel 20.3 onder f.4 toegestaan. De beoogde bebouwing heeft een andere functie en is daarnaast circa 200 m2 groot. Het onderhavige plan is in strijd met dit artikel.

Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming Waterwingebied/Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 11). De op de kaart als “Waterwingebied / Grondwaterbeschermingsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor respectievelijk:

- de waterwinning en
 - de bescherming van het grondwater,
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, een en ander met inachtneming van de hoofdlijnen van beleid.

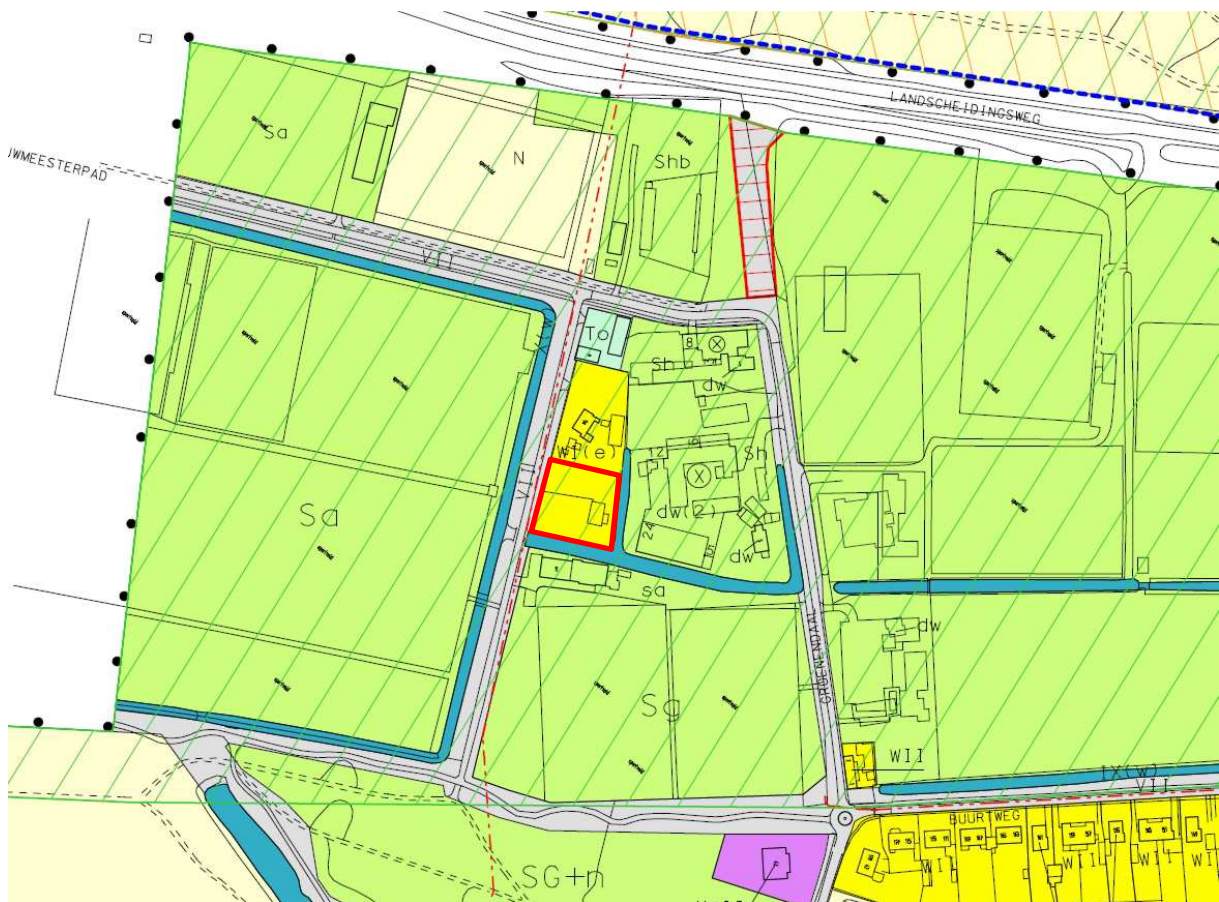
Voor zover op de kaart binnen de onder 1.1 bedoelde bestemmingen, tevens andere bestemmingen zijn aangegeven, zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding mede bestemd voor die nader aangegeven bestemmingen en is het bepaalde in de bij die bestemmingen behorende voorschriften van toepassing.

Het beleid is gericht op de grondwaterwinning en het tegengaan van mogelijke verontreiniging door:

- het bevorderen van functies die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater;
- het stellen van voorwaarden aan functies ten einde het risico van grondwaterverontreiniging te verkleinen;
- het weren van functies die risico van grondwaterverontreiniging met zich meebrengen, voor zover dit risico niet voldoende kan worden ingeperkt door het stellen van voorwaarden. Voor zover van toepassing, zijn vrijstellingen en/of wijzigingen etc. slechts toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze bestemming.

Het plan is in nauw overleg met Dunea gemaakt, en voldoet zodoende aan dit beleid. Met Dunea en de Omgevingsdienst Haaglanden is afgesproken dat separaat een ontheffing van de provinciale milieuverordening (PMV) voor het waterwingebied zal worden aangevraagd. (zie paragraaf 4.5)

Bebouwing van het perceel op grond van dit artikel slechts mogelijk binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Er is op dit perceel geen bouwvlak aanwezig. De maatvoering van de beoogde bebouwing sluit wel aan op de bouwvoorschriften van dit artikel (goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3,0 en 5,0 meter). De bebouwing wordt echter mogelijk gemaakt op basis van ontheffing van de onderliggende bestemming (Woondoeleinden I - eengezinshuis).



Afbeelding 3: Geldend bestemmingsplan Landelijk gebied

Tevens geldt de 3^e herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied. Dit plan is vastgesteld op 6 juli 2009. Het perceel heeft hierin de dubbelbestemmingen Archeologie (artikel 12) en Cultuurhistorie (artikel 12a)



Afbeelding 4: 3^e herziening Landelijk gebied

De op de kaart voor Archeologie bestemde gronden zijn bij wijze van dubbelbestemming bestemd voor behoud, bescherming, veiligstelling, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde hoge archeologische waarde. Voor dit perceel geldt een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd: Hollandveen op zand en rivierklei. Dat betekent dat voor plannen met een oppervlak dat groter is dan 30m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld een archeologisch bureauonderzoek conform de KNA, en enkele representatieve controleboringen gedaan moeten worden. Dit onderzoek is uitgevoerd en de resultaten vormen geen beletsel voor de uitvoering van het plan (zie paragraaf 4.1).

De op de kaart voor Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Het beleid is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten welke een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige cultuurhistorische waarde van het gebied. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde. In hoofdstuk 4 zal nader ingegaan worden op de wijze waarop hier mee is omgegaan. (zie paragraaf 4.1)

Het verzoek gaat om het bouwen ten behoeve van de golfbaan van Golf Duinzicht. Het grootste deel van de gronden van Golf Duinzicht valt binnen de bestemming "Sport(golf)" (-Sg-, artikel 42) van het geldende bestemmingsplan. De op de kaart als "Sport, golf -Sg-" aangewezen gronden zijn bestemd

voor de golfsport met de daarbij behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, toegangswegen en paden, watergangen en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van de bepaalde hoofdlijnen van beleid. Hierin staat onder meer dat de zuidrand van Wassenaar (Duindigt e.o., waar ook onderhavig perceel deel van uit maakt) is aangemerkt als transformatielocatie, voornamelijk doordat het programma aan heroriëntatie toe is. Om een krachtige bufferfunctie met een hoge mate van natuur en/of landschapswaarde in deze zone te realiseren wordt sterk ingezet op (uitbreiding van) de golfsport.

Buiten de bouwvlakken binnen de gronden met de bestemming “sg” mag eveneens bebouwing worden opgericht, waarbij:

- de gezamenlijke grondoppervlakte maximaal 300 m² mag bedragen;
- de goothoogte maximaal 3 m, de dakhelling maximaal 45° en de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen;

Op de golfbaan van Golf Duinzicht is nog geen bebouwing buiten het bouwvlak gerealiseerd.

Een deel van deze gronden heeft ook nog de aanduiding (+N), “tevens gebied met natuur en landschapswaarden” gekregen. Deze gronden zijn tevens bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde natuur- en landschappelijke waarde; en voor het behoud van het gebied als stapsteen in de ecologische structuur. Ook binnen deze bestemming is het mogelijk onder voorwaarden bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren.

De aanvrager onderschrijft deze natuur- en landschapswaarden. Golf Duinzicht zet zich daarvoor ook graag in. Golf Duinzicht is in 2012 GEO-gecertificeerd. GEO staat voor ‘Golf Environment Organisation’, een internationale organisatie die golfclubs certificeert die voldoen aan eisen van duurzaamheid en natuurbeheer.

In dit licht heeft de golfclub voor de beoogde bebouwing gezocht naar een locatie buiten de golfbaan, zodat zoveel mogelijk van de waarden behouden kunnen blijven. Indien noodzakelijk voor de realisatie van dit plan is het ook geen probleem dat de bestaande bouwmogelijkheden op het golfterrein zelf worden beperkt.

Aan de aanvraag omgevingsvergunning wordt medewerking verleend met toepassing van artikel 2.11, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 3.10, lid 1, sub a, van de Wabo is bepaald dat de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Op grond van artikel 2.27 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de gemeenteraad vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op 10 februari 2014 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierbij is tevens besloten dat de dag volgend op het einde van de ter inzage termijn een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt geacht te zijn afgegeven, mits er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbesluit. Gedurende zes weken, van 4 maart 2014 tot en met 15 april 2014 heeft het plan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt het inleidende kader beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 zal het vigerende beleid van de verschillende overheden uiteengezet worden. In Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het onderzoek dat op verschillende aspecten is gedaan. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

De golfclub Golf Duinzicht is in 1984 opgericht als dochter van hockeyclub HDM. Inmiddels heeft HDM 5 kunstgrasvelden en is Golf Duinzicht met 9 holes zelfstandig. Golf Duinzicht huurt van HDM de driving range – essentieel voor golfles en eigen oefening – en huurde tot 1 juli jongstleden de plaats waar de machines voor het onderhoud van de golfbaan waren opgeslagen. HDM heeft Golf Duinzicht het gebruik van de machineopslag locatie per 1 juli 2013 opgezegd; Golf Duinzicht heeft die locatie inmiddels verlaten. Zonder machines en zonder een machineloods kan een golfclub niet. Sinds bekend was dat Golf Duinzicht er weg moest, is gezocht naar een alternatieve locatie voor de machines.

2.2 Huidige situatie

Een geschikt terrein is gevonden met behulp van de gemeente Wassenaar, waar het ligt, en met de gemeente Den Haag, eigenaar van het terrein. Het betreft kavel E2024 met adres Groenendaal 9A, 2244 BK Wassenaar. De huidige huurder heeft ervoor getekend om de huur over te dragen aan Golf Duinzicht. Golf Duinzicht stalt daar momenteel in de bestaande schuur tijdelijk de machines met PMV-ontheffing. Als de vergunning voor de nieuwe loods verleend wordt, zal Golf Duinzicht vanaf 1 januari 2014 de kavel huren van de gemeente Den Haag.



Afbeelding 5: bestaande schuur Groenendaal 9A

Op het terrein dat Golf Duinzicht graag gaat huren, staat een schuur (afbeelding 5) die Golf Duinzicht wil vervangen door een grotere nieuwe loods die past binnen het landelijke gebied van Wassenaar. In de omgeving van die locatie staan ondermeer een machineopslagloods en een vernieuwde personeelsruimte beide van de Groendienst van gemeente Den Haag (afbeelding 6), het huisje van de heer Oosterveer, het strakke wittige clubhuis van 'the Hague Road Runners' (afbeelding 7), de machineloods van golfclub Groendaal en diverse gebouwen van de manege en een enkel huis.



Afbeelding 6 +7: groendienst gemeente Den Haag & clubhuis Roadrunners

2.3 Toekomstige situatie

Locatiekeuze

Zoals uitgebreid beschreven in paragraaf 1.3 geldt ter plaatse het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en heeft het terrein de bestemming “Wonen-1 (e)”. Volgens artikel 20 zijn de op de plankaart aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende bouwwerken, erven en tuinen. Het verzoek gaat om het bouwen ten behoeve van de bestemming “Sport(golf)”. Om die reden is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Sport (golf) heeft de golfvereniging de mogelijkheid om 300m² bebouwing te realiseren. Citaat bestemmingsplan: ‘Juist vanwege de mogelijkheden voor het samengaan van de golfsport met een versterking van de landschaps- en natuurwaarden wordt op Groenendaal een golfsportontwikkeling bepleit’ (toelichting p.23). Golf Duinzicht heeft het voorliggende plan mede hierop gebaseerd.

Situering van de bebouwing op het gevraagde perceel heeft – vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen – de voorkeur boven de locatie die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. De reden hiervoor is dat de bebouwing onderdeel uit gaat maken van de concentratie van bebouwing van het Groenendaal; clustering van bebouwing heeft de voorkeur boven een meer gespreide bebouwing. Daarnaast blijft hierdoor de openheid ter plaatse van de golfholes gehandhaafd.

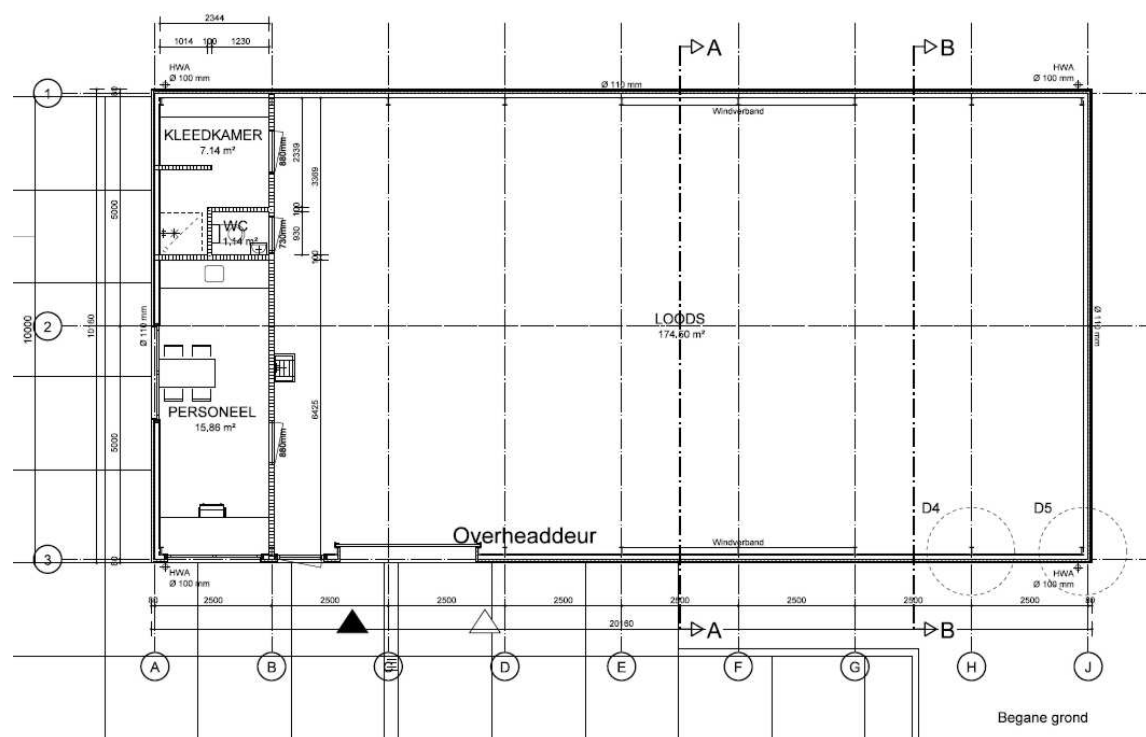


Afbeelding 8: situatie nieuwe loods

Situering op het perceel

Op het perceel nabij Groenendaal 9a is reeds bebouwing, met afschermende beplanting, aanwezig (110m²). Deze bebouwing zal worden gesloopt. De gevraagde nieuwbouw kan hier dan op een aanvaardbare wijze worden ingepast.

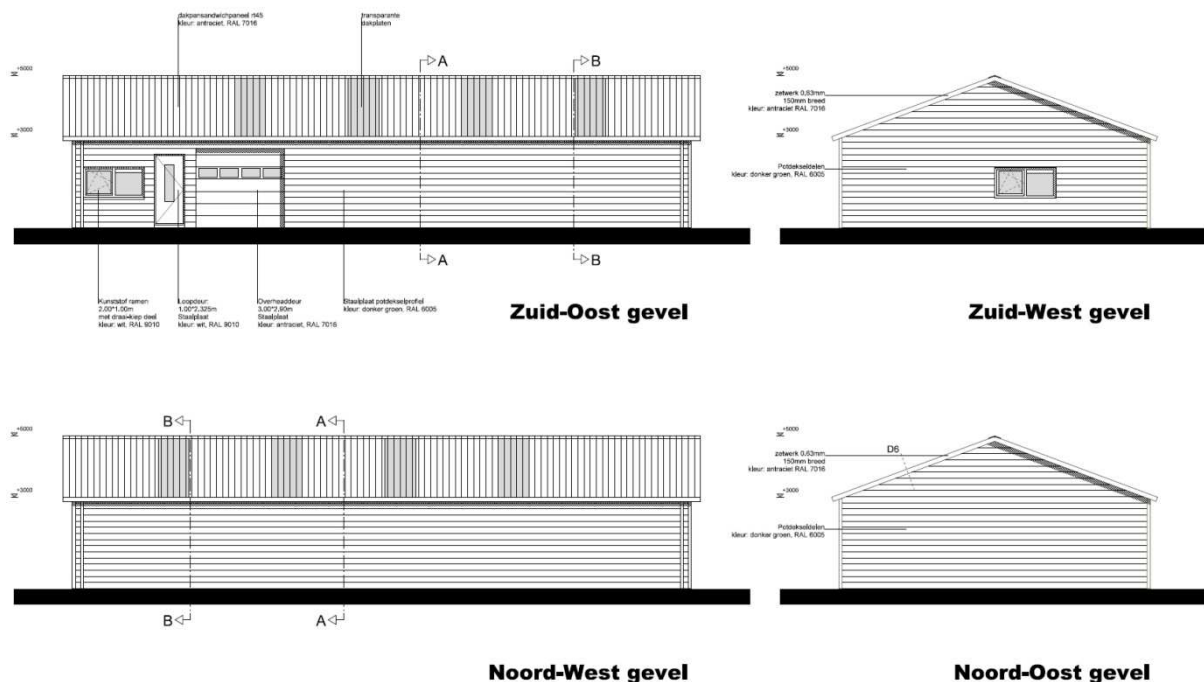
Omdat slechts een deel van de kavel zal worden bebouwd en een groot deel een groene natuurlijke inrichting krijgt, worden de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet aangetast en het groen beeld versterkt. Golf Duinzicht zal het grootste deel van de kavel natuurlijk inrichten.



Afbeelding 9: plattegrond

Bebouwing

De kleur van de loods wordt donkergroen, passend binnen het landelijk gebied. Het dak krijgt een golfplatenstructuur met lichtbanen om daglicht in de loods te hebben. De kleur van het dak wordt antraciet. De nokhoogte is de toegestane hoogte van 5 meter. De goothoogte is circa 3 meter. De wanden zijn horizontaal gelijnd dat een potdeksel beeld geeft. Hiermee wordt voorkomen dat de loods een industriële uitstraling krijgt. De loods is circa 10 meter breed en circa 20 meter lang, en met oppervlak circa 200 m2 ruim binnen de toegestane 300 m2. De loods is achterop de kavel geplaatst en staat evenals de meeste loodsen in de buurt haaks op de openbare weg. In de voor- en zijgevel zijn ramen voorzien die licht geven in het kantoor/verblijfsruimte. In de loods aan de voorzijde bevindt zich een personeelsruimte met kantoor, douche, keukentje en dergelijke. Deze ruimte zal voldoen aan de wet- en regelgeving. De zijkant van de loods wordt voorzien van een 'overhead' deur. Deze deur is circa 2,5 meter hoog om onder de vereiste dakgoothoogte van 3 meter te blijven. Naast deze deur is een personeelsdeur met lichtstrook voorzien.



Afbeelding 10: gevels

Erfafscheiding.

Om vandalisme en inbraak te ontmoedigen is een erfafscheiding van stevig hekwerk nodig. Golf Duinzicht wil graag een stevig schuifhek plaatsen op de oprit. Het bestaande stevige hekwerk aan de voorzijde wordt opgeknapt en blijft verder gehandhaafd. Het hekwerk dat aan de wetszijde van de erfafscheiding blijft staan. Aan de voorzijde van de kavel langs de openbare weg staat veel groen dat reeds een goede natuurlijke afscheiding vormt.

2.4 Welstand

De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 4 november 2013 positief geadviseerd over het plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen vastgelegd en de laatste jaren sterk in beweging. Voor dit plan is vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed, de verbetering van het waterbeheer, en bescherming van natuurwaarden van belang.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 22 november 2011 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” door de Tweede kamer aangenomen en op 30 maart 2012 in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro is op 31 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur is conform de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012 geregeld in de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte. De betreffende locatie maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. Wel worden door de keuze voor deze locatie, andere locaties die grenzen aan de EHS ontzien. Voor het overige zijn er geen onderwerpen van nationaal belang aan de orde.

Flora en Fauna

De aandacht voor natuurwaarden uit zich onder andere in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten. De Natuurwet regelt de gebiedsbescherming. Beoogd wordt de bestaande natuurwaarden te beschermen door de verplichting om bij verstoring van beschermde soorten en gebieden aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met natuurwaarden.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van een ontheffing niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Onderzoek heeft uitgewezen dat er bij deze ontwikkeling geen natuurwaarden in het geding zijn. Zie paragraaf 4.3.

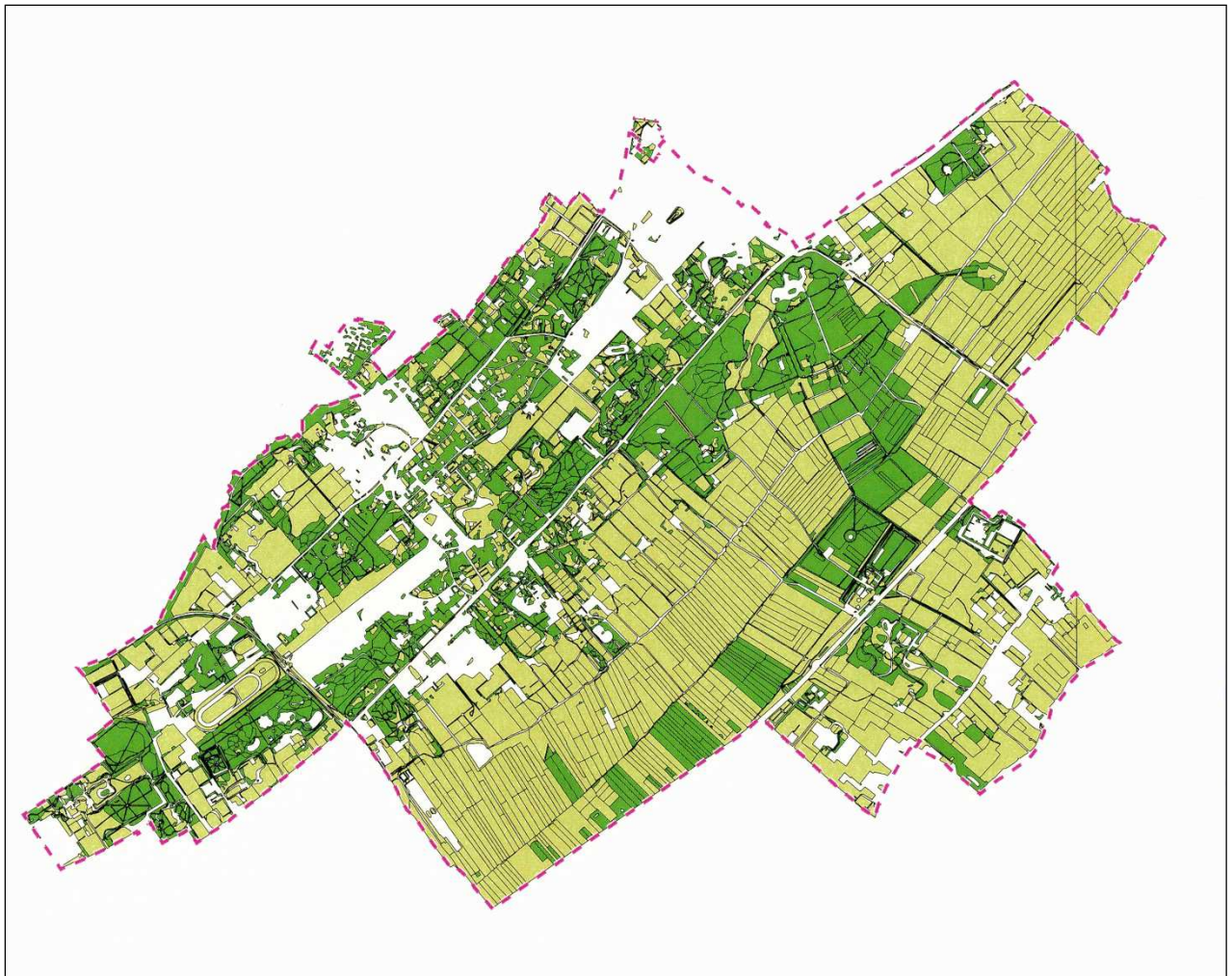
Nationaal Bestuursakkoord Water

In artikel 2.12, lid 1, sub 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend als het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing kan worden gekeken naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge het Bro dienen ruimtelijke plannen een beschrijving van de wijze

waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding te bevatten. Het doel van een waterparagraaf is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten van de waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie. Zie paragraaf 4.5.

Aanwijzing beschermd gezicht 2007

Het plangebied ligt binnen het op 19 november 2007 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg'. Deels was in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 hierop geanticipeerd met diverse beschermingsregelingen voor cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden. In de 3^e gedeeltelijke herziening Landelijk gebied wordt aanvullend op het bestaande beleidskader de gewenste bescherming van belangrijke waarden in het plangebied verder verfijnd en aangevuld zowel in de beleidsmatige toelichting, en de regeling in de voorschriften via hoofdlijnen van beleid (art 1), nadere eisen (art 5) en dubbelbestemming cultuurhistorie (art 12a). Voor de wijze waarop hier mee wordt omgegaan wordt verwezen naar paragraaf 4.1.



Afbeelding 11: begrenzing beschermd dorpsgezicht

2.2 Provinciaal

Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie en Verordening Ruimte (PSV). Vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010. De eerste herziening is vastgesteld op 23 februari 2011.

Het plangebied is hierin aangeduid als recreatiegebied en onderdeel van provinciaal landschap Duin, Horst en Weide. Het valt buiten de bebouwingscontour en buiten de ecologische hoofdstructuur.

Van belang is het versterken van de recreatieve functie en groenstructuur (paragraaf 4.9.1)

Bij het provinciaal belang 'Versterken recreatieve functie en groenstructuur' horen de volgende ambities:

- ontwikkelen van voldoende gevarieerde en toegankelijke groengebieden binnen en buiten de stad;
- ruimte bieden aan recreatieve voorzieningen in de groengebieden passend bij de functie en kwaliteiten van het gebied.
- beschermen en ontwikkelen van de gebiedseigen kwaliteiten in de landschappen nabij de stad.
- verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en zichtbaarheid van het landschap nabij de stad;
- realiseren van een compleet en barrière vrij regionaal routenetwerk voor wandelen, fietsen en varen met aantrekkelijke en herkenbare recreatieve routes vanuit het stedelijk netwerk naar het groen. De recreatieve poorten en toeristische overstappunten zijn hier een wezenlijk onderdeel van.
- stimuleren van duurzame, op de stedelijke vraag gerichte (verbrede) landbouw;
- tegengaan van versnippering en verrommeling van het landschap;
- versterken van culturele en toeristische voorzieningen;
- wateropvang in stadsranden als onderdeel van de groenstructuur.

Samenvattend is hier het hoofddoel: het verbeteren van de relatie tussen stad en land in zowel ruimtelijk, recreatief als economisch opzicht. Daartoe heeft de provincie voor de groene ruimte in en nabij de stad een nieuw concept ontwikkeld: de Zuidvleugelgroenstructuur. De groenstructuur omvat alle provinciale landschappen, regioparken en recreatieve verbindingen in de stedelijke invloedssfeer, alsmede de grotere eenheden stedelijk groen. De Zuidvleugelgroenstructuur vormt aldus een 'twee-eenheid' met het stedelijk netwerk. Het concept is te vergelijken met het concept "Green Belt of London" maar dan op de schaal van de Zuidvleugel. Buiten de groenstructuur liggen de grote landschappen waar de opgaven minder op de relatie met de stad zijn gericht.

De Zuidvleugelgroenstructuur beoogt bescherming van de bestaande groene ruimte in en nabij de stad met tegelijkertijd duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten. Dit vraagt zowel een overkoepelende aanpak als regionaal maatwerk

Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland

Het betreffende perceel valt zoals gezegd buiten de door de provincie vastgestelde rode contour, uitbreiding van stedelijke functies is in dit gebied in principe niet mogelijk.

'Artikel 3 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren

Lid 1 geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.'

Op basis van artikel 3 lid 2 onder f zou voor deze functie een uitzondering gemaakt kunnen worden ten behoeve van de beoogde functie.

'Lid 2 uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

[...] f) functies en bebouwing passend bij stedelijk groen buiten de bebouwingscontour

Nieuwe functies passend bij stedelijk groen buiten de bebouwingscontour, zoals sportvelden, volkstuinten en begraafplaatsen, binnen de op kaart 1 daarvoor aangewezen gebieden, waarbij gebouwen zijn toegestaan die in relatie staan tot de functie met een omvang en verschijningsvorm die passen in de omgeving.'

Het betreffende perceel ligt echter net buiten het naastgelegen gebied dat is aangewezen als stedelijk groen buiten de bebouwingscontour. Wel van toepassing is artikel 3 lid 4 (a), zeker aangezien het gebied expliciet is aangemerkt als recreatiegebied in de Provinciale structuurvisie.

Lid 4 recreatieve functies en bebouwing

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) die betrekking hebben op recreatieve functies, mogen uitsluitend de volgende nieuwe bebouwing toelaten:

- a) *kleinschalige bebouwing voor recreatie Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie. [...]*

De beoogde loods staat in dienst van de recreatieve functie golf en is circa 200m². Het plan is daarmee in lijn met de verordening ruimte.

Provinciale Milieuverordening

De Wet milieubeheer biedt de provincies in Nederland de mogelijkheid om een provinciale milieuverordening te maken. Hierin kunnen extra regels opgenomen worden voor specifieke problemen in de provincie. Daarbij moet gedacht worden aan afvalstoffenbeleid en milieubeschermingsgebieden voor stilte en grondwater. De provincie Zuid-Holland heeft de 'Wijziging (7e tranche) van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland' (PMV) vastgesteld. Deze is op 1 april 2011 in werking getreden. De projectlocatie is gelegen in waterwingebied. Door de toepassing van de PMV wordt in diverse gebieden het grondwater beschermd tegen verontreinigingen. Daarmee wordt bereikt dat nu en in de toekomst grondwater kan worden gebruikt voor drinkwater. De waterwingebieden zijn de meest kwetsbare zones van de beschermingsgebieden. In deze zone is het beschermingsregime dan ook het strengst. Binnen waterwingebieden dient elk risico van verontreiniging te worden voorkomen; in deze gebieden zijn dan ook in principe alleen activiteiten toegestaan in het kader van de grondwaterwinning zelf. Indien men toch activiteiten in dit soort gebieden wil uitvoeren kan ontheffing verleend worden. Met Dunea en de Omgevingsdienst Haaglanden is afgesproken dat separaat een PMV-ontheffing voor het waterwingebied zal worden aangevraagd. Op 13 januari 2014 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden positief over onderhavig plan geadviseerd. (zie bijlage 3)

2.3 Regionaal

Regionaal Structuurplan

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. Een van de zaken waar op ingezet wordt is het versterken van de regionale groenstructuur. Het groen in Haaglanden moet sterk genoeg worden om de ruimtedruk vanuit de stedelijke gebieden te weerstaan en beter te kunnen functioneren voor recreatie en natuur. Dit plan draagt hier aan bij.

Pact van Duivenvoorde

De gemeenten Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2001 besloten de gezamenlijke inspanningen voor een duurzame en aantrekkelijke inrichting van het landelijk gebied te bundelen en te versterken. Daartoe is het Pact van Duivenvoorde opgericht. Een intentie-overeenkomst is in 2004 uitgebreid tot een bestuurlijk convenant. De doelstelling van het pact is een strategische samenwerking voor behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en een verbetering van de waterkwaliteit en waar mogelijk een verhoging van de waterkwantiteit.

2.4 Gemeentelijk

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de 'Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015' vastgesteld. In de Structuurvisie is dit gebied aangegeven als onderdeel van de dynamische zone Zuidrand - Duindigt.

Herstel van de landgoederenzone, met ruimte voor een eigentijdse bewerking is het motief voor planontwikkeling. Daarbij kan de ruimtelijke zonering van de ondergrond in open en meer gesloten landschapsstructuren een ruimtelijk kader vormen voor extensief te gebruiken programma's. Het vrijkomen van het gebied voor ander gebruik (sportvelden), de aanwezigheid van te beschermen bebouwing en de bestaande infrastructuur van lanen, wegen en waterlopen biedt tal van aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een stevig raamwerk. Daar binnen is ruimte voor aanwezige (duurzame) functies (cultuur- en natuurwaarden), maar ook voor nieuwe invullingen (buitens, instituten, opleidingen, sport) waarmee de gewenste landschappelijke kwaliteit ook programmatisch is te organiseren.

Het op deze wijze versterken van de extensieve golf functie past uitstekend in deze visie.

Handboek Welstand en Beeldkwaliteit

In het kader van de wetgeving met betrekking tot welstand heeft de gemeenteraad op 28 juni 2004 het 'Handboek Welstand en Beeldkwaliteit' vastgesteld voor haar gehele grondgebied. Een geëvalueerde en aangepaste versie wordt digitaal raadpleegbaar gemaakt. In het handboek is Wassenaar ingedeeld in gebieden. Dit is gebeurd op basis van de morfologie van de verstedelijking bebouwd grondgebied.

Elke buurt wordt gezien als onderdeel van het historisch gegroeide en in lagen opgebouwde Wassenaar; landschappelijke eenheden (ondergrond en occupatie), stedenbouwkundige vorm (morfologie), bebouwingsvormen (typologie en beeld) en stelsels en systemen. Van de gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Deze beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en bouwkundige karakteristieken zijn toetsingskader. Het project heeft betrekking op het gebied Groenendaal-Amonsvlakte (nr. 56) van het Handboek Welstand.

De Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 4 november 2013 positief geadviseerd over het plan.

Nota 'Archeologie Duin Horst en Weidegebied'

Sinds 1 september 2007 is de middels de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) gewijzigde Monumentenwet van kracht. De wet schrijft voor dat elke gemeente een archeologiebeleid ontwikkelt en verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan. De gemeente heeft bij raadsbesluit van 19 januari 2009 de nota "Het bodemarchief ontrafeld, nota archeologie Duin, Horst en Weide-gebied" vastgesteld. In de nota zijn beleidsregels en wensen geformuleerd die inhoud geven aan het archeologiebeleid binnen de pact-gemeenten. Het beleidskader is vertaald naar een archeologische beleidskaart en modelregels.

Voor dit perceel geldt een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd: Hollandveen op zand en rivierklei. Dit is ook als zodanig verwerkt in de 3^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Voor het projectgebied is archeologisch vooronderzoek verricht. Inhoudelijk komt dit in paragraaf 4.1 aan de orde.

Hoofdstuk 4 Onderzoekresultaten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Er is een Archeologisch onderzoek uitgevoerd door de firma Hazenberg Archeologie welke als bijlage is bijgevoegd (bijlage 1). Aan de Groenendaal 9A ontwikkelt Golf Duinzicht een loods en legt sleuven aan voor nutsvoorzieningen. De maximale ontgravingsdiepte bedraagt hierbij ca 1,3 m –mv. Hazenberg Archeologie heeft het plangebied onderzocht door middel van een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend archeologisch booronderzoek.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het archeologische bureauonderzoek van het plangebied worden archeologische resten vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd verwacht, waarbij voor het westelijke deel van het Groenendaal 9A –terrein een hogere verwachting geldt dan de andere delen. Het verkennend archeologisch booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem door eerdere bodemingrepen grotendeels verstoord is. De niveaus met een hoge archeologische verwachting zijn allen verstoord. De niveaus met een lagere archeologische verwachting zullen bij de voorgenomen ingrepen van Golf Duinzicht nauwelijks geroerd worden.

Aanbevelingen

Zoals in bovenstaande conclusie is aangegeven, zullen bij de voorgenomen aanleg van de loods, sleuven voor nutsvoorzieningen en landschappelijk grondverzet van maximaal 1,3 m diepte naar verwachting geen archeologische waarden worden bedreigd.

Op basis hiervan acht Hazenberg Archeologie nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De gemeente Wassenaar onderschrijft dit.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden van het Landelijk Gebied van Wassenaar zijn beschreven in het document “Cultureel Erfgoedbeleid” van Wassenaar uit 2012. Hierin wordt ook verwezen naar het beschermgezicht van de Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg. De aandachtspunten die daarin genoemd worden betreft de landschappelijke hoofdstructuur van duinen, strandwallen en –vlakten, de hoofdstructuur van wegen en watergangen, het historisch groen, de geringe bebouwingsdichtheid en de relatieve kleinschaligheid van het dorp. Golf Duinzicht sluit met haar plan voor een nieuwe zadeldak loods in de juiste kleuren afgeschermd door groen, hierop aan. Deze locatie voor een loods heeft de voorkeur van Wassenaar en van Golf Duinzicht boven de in het bestemmingsplan toegestane bouwlocatie op de twee golfholes van Postalia, Oost van Groenendaal 11. Want dit past beter bij de bebouwing ter plaatse en zo blijft de openheid op Postalia gewaarborgd en kan het strandwal-, strandvlakte landschap terug worden gebracht op Postalia.

Golf Duinzicht wil de loods in de lengte achteraan op kavel E2024 zetten, zodat de loods vanaf de weg minder zichtbaar is en aansluit bij de gewenste beeldaspecten van bebouwing. De bestaande erfafscheiding aan de openbare weg wordt grotendeels gehandhaafd. Circa twee derde van het te huren terrein krijgt op basis van een groeninrichtingsplan een natuurlijke uitstraling. Zo blijft de geringe bebouwingsdichtheid in stand. Op het derde deel komt een loods met een oppervlak van circa 200 vierkante meter (het toegelaten maximum is 300), de wasplaats van de maaimachines en terreinverharding voor een oprit en enkele bakken voor de opslag van zand, groen en gras. Door de keuze van de locatie (clustering van bebouwing), omvang en situatie van de bebouwing (beperkt en op voldoende afstand van de perceelgrenzen) is voor deze functie een plek gevonden die de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet aantast en zelfs versterkt.

4.2 Milieu

Sloop

De bestaande schuur op perceel E2024 in de gemeente Wassenaar wordt als gezegd gesloopt. De huidige schuur is gemaakt van hout met ramen van glas en heeft een vrij nieuw dak van stalen platen. Er is geen eternit golfplaat gebruikt, er is geen isolatie en er zijn geen (warmte geïsoleerde) leidingen. De vloer bestaat grotendeels uit stoeptegels van 30*30 cm². Er is geen asbest aanwezig in, op, om of aan de schuur. Deze schuur wordt afgebroken ten behoeve van de bouw van de nieuwe machineloods voor Golf Duinzicht, als de vergunningen zijn afgegeven.

Wasplaats

Voor de loods vooraan tegen de erfafscheiding aan is een wasplaats voorzien van circa 5 bij 5 m². De wasplaats is niet zichtbaar vanaf de weg door het aanwezige groen. De wasplaats heeft een vloeiendvrije vloer. Afvalwater wordt opgevangen. Olie en vet alsmede grasafval wordt gesepareerd, zodat schoon water over blijft dat op de grindkoffer of riool geloosd mag worden. Dit in overleg met het Hoogheemraadschap Delfland.

Opslagbakken

Voor de greens maar ook de fairways van een golfbaan worden meer en meer schraal onderhouden. Dit scheelt beregening en bemesting. Belangrijk is daarbij dat de golfbaan geregeld een klein laagje 'dress'zand krijgt, schoon zand van een bepaalde gemiddelde diameter. Naast de opslag van 'dress'zand, moeten ook aarde en zoden opgeslagen kunnen worden. Hiervoor zijn opslagbakken nodig die met een zware vrachtwagen met maximaal 30 ton lading bereikt moeten kunnen worden, daarom de oprit recht naar achteren. Daarnaast vergen opslag van schelpen of split, aparte opslag van gras- en bladafval, opslag van groenafval en huisafval ruimte. Dit wordt met lichter vervoer aan- of afgevoerd. Deze opslagbakken zijn lager en kleiner, en vooraan gepland. De bakken voor gras- en groenafval worden geregeld geleegd met kleiner materieel.

Overig

Op de kavel zullen geen werkzaamheden verricht worden met veel lawaai. De luchtkwaliteit wordt niet anders door de geplande loods. De externe veiligheid is niet in het geding. De openbare weg ter plaatse is rustig. Bewoning bevindt zich op meer dan 25 meter afstand. Voor de aansluitingen van de nutsvoorzieningen wordt een sleuf gegraven van maximaal 1,3 meter diepte. Voor de fundering is een diepte vereist van circa 60 cm. Voor het (in)graven van een vetseparator, een bezinkput en een grindkoffer en of infiltratiekasten is een diepte van circa een meter nodig. Golf Duinzicht streeft ernaar de werkzaamheden te verrichten begin 2014, voor het broedseizoen. In het kader van de eerder genoemde PMV-ontheffing heeft de Omgevingsdienst Haaglanden over het plan geadviseerd. Het volledige advies van de Omgevingsdienst is te vinden in bijlage 3. De conclusie van de Omgevingsdienst luidt: *'Gelet op vorenstaande overwegingen bestaat er voor ons geen aanleiding in het belang van de bescherming van het milieu een negatief advies te verstrekken, mits wordt voldaan aan de door ons geadviseerde voorschriften, die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.'*

4.3 Flora & fauna en groen

Wassenaar streeft naar een groene duurzame verbindingstrook aan de Noordrand van Den Haag en de Zuidrand van Wassenaar. Golf Duinzicht vormt samen met Golf Groendaal nu reeds een deel van de verbindingzone tussen de Ecologische Hoofdstructuur met de landgoederen Clingendael en Duijngheest, en het Natura2000 gebied ten Noorden van de Landscheidingsweg. Golf Duinzicht heeft in die strook 2 golfholes liggen op het terrein genaamd Postalia en twee holes op het terrein Amonsvlakte, naast de parkeerplaats van de renbaan Duindigt. In 2010 heeft Golf Duinzicht ruim 2.000 vierkante meter half verharding van de parkeerplaats van de renbaan Duindigt omgezet in natuur en golfbaan. Het is de wens van Golf Duinzicht om in goed overleg met de renbaan Duindigt en

de gemeenten Wassenaar en Den Haag te bezien of het mogelijk is om ook hier parkeerplaats om te zetten in natuur/golf.

De ecologische verbinding tussen de EHS van Clingendael en Natura 2000 ten Noorden van de Landscheidingsweg wordt hierdoor verder versterkt. De ecologische zone tussen Den Haag en Wassenaar krijgt een meer groene inrichting. In het Bestemmingsplan maakt het parkeerterrein onderdeel uit van Deelgebied Landscheiding (Locatie A) en is gekenmerkt als mogelijk transformatiegebied naar een groengerelateerde functie (bijv. golfsport). Het Bestemmingsplan stuurt aan op 'sportactiviteiten bij voorkeur een groter aandeel "rustige" sporten zoals golf en beter onderhoud van de natuurlijke aankleding van het gebied'. Golf Duinzicht zet zich daarvoor graag in.

GEO

Golf Duinzicht is in 2012 GEO-gecertificeerd. GEO staat voor "Golf Environment Organisation", een internationale organisatie die golfclubs certificeert die voldoen aan eisen van duurzaamheid en natuurbeheer. Golf Duinzicht doet daar veel aan. Het gebruik van meststoffen en beregening wordt beperkt door het gebruik van grassoorten die dat minder nodig hebben. In het clubhuis zijn maatregelen genomen om gebruik van energie en water te beperken. Golf Duinzicht laat een aantal schapen de Amonsvlakte schraal houden. Golf Duinzicht houdt zich aan de wet- en regelgeving. In bijlage 2 is het stuk terug te vinden op basis waarvan Golf Duinzicht haar certificering heeft behaald. (zie ook http://www.golfenvironment.org/directory/336_stichting_golf_duinzicht/)

Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.



Afbeelding 12+13: beperkte natuurwaarden

Uit onderzoek blijkt dat er geen flora of fauna is op het te bebouwen terrein die onder de Flora & Faunawet vallen. Gezien het gebruik als erf bij een woning, ondermeer als kippenren, was dit ook niet te verwachten. Wat de gebieds- en soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet geen beletsel vormen voor uitvoering van het plan. Door de situering van deze functie op dit perceel worden de waarden op de golfbaan zelf ook juist beschermd (zie bijlage 2).

EHS, Natura 2000

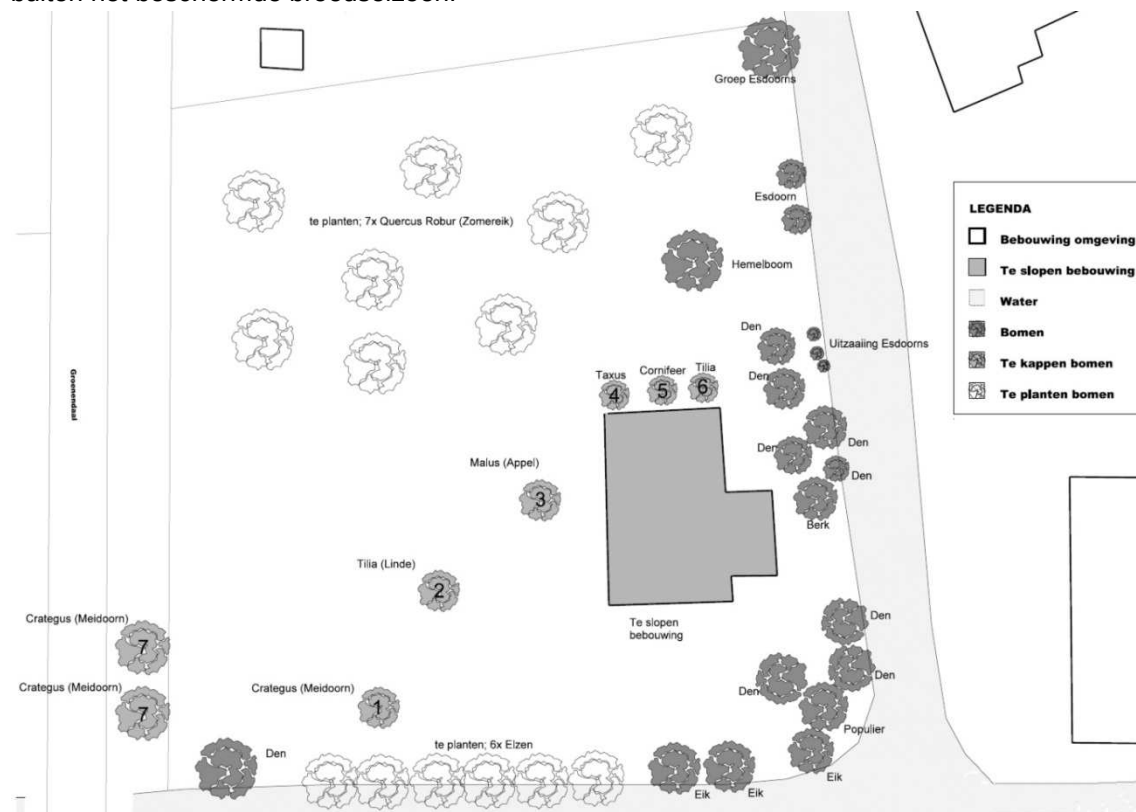
Ook ligt het terrein te ver van het Natura 2000 gebied om invloed te hebben. Wel werkt Golf Duinzicht aan het optimaliseren van flora en fauna binnen de golfmogelijkheden en kan Golf Duinzicht een meer natuurlijke verbinding vormen tussen de Ecologische Hoofdstructuur van Clingendael en het Natura2000 gebied ten Noorden van de Landscheidingsweg. Op circa twee derde van het areaal dat Golf Duinzicht nu gebruikt, staat natuurbeheer vooraan; op een derde wordt gegolft. Golf Duinzicht streeft naar het terugbrengen van haar terreinen naar een gebied met een uitstraling van het oude strandwal- en strandvlakte landschap met bijbehorende flora en fauna zoals dit gebied er vroeger uit zag. Bewoners en natuurverenigingen zijn betrokken bij deze plannen en ondersteunen dat. Het weer naar bovenhalen van de zandgronden op Postalia (separate procedure) maakt deel uit van de inrichting naar een meer strandwal- en strandvlakte landschap type.

Onderhoud, kap en inrichting.

Golf Duinzicht wil zoveel mogelijk bomen op het kavel laten staan. De toestand van meerdere bomen is redelijk, ze hebben lang geen onderhoud gekregen. Golf Duinzicht zal de bomen onderhoud geven. Op het perceel E2024 staan de volgende bomen die gekapt moeten worden; op tekening is aangegeven waar de te kappen bomen staan:

1. Crataegus, middenop kavel circa 5 meter uit de wetering, diameter op 0,5 meter hoogte 35 cm, op 1,30 meter hoogte samenstel van verschillende stammen in totaal 0,5 cm diameter;
2. midden op kavel een Tilia, diameter 20 cm op 1,3 meter hoogte;
3. midden op een Malus diameter 25 cm;
4. circa 7 meter uit de dwars sloot van de wetering achter het kavel staat een Taxusstruik die uit 7 stammen bestaat van 10 tot 15 cm diameter;
5. een conifeer groeit daar doorheen, diameter 20 cm; en tenslotte
6. een Cypres met diameter 20 cm.
7. aan de openbare weg staan twee Crataegus die gekapt moeten voor de inrit met diameters van 10 en 40 cm

Eiken, esdoorns en coniferen achterop het terrein willen we graag behouden. Het kappen geschiedt buiten het beschermde broedseizoen.



Afbeelding 14: groenplan

Golf Duinzicht zal circa twee derde van de kavel groen inrichten met flora die thuis hoort in een strandwal-, strandvlaktelandschap, aangezien dit het oorspronkelijke duinlandschap was. Golf Duinzicht wil de volgende flora als een bosplantsoen planten o.a.: *Quercus robur*, *Betula verrucosa*, *Rhamnus frangula*, *Acer campestre*, *Euonymus alata*, *Crateagus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa rubiginosa*. Langs de slootkant aan de rechterzijde is Golf Duinzicht voornemens een zestal elzen te planten. Op het open deel links van het kavel komen 7 *Quercus rober* in het deel van de kavel dat wordt verlaagd om als water opvangbuffer te dienen. De aanplant dient tevens als compensatie voor de zes te kappen bomen (inclusief 2 te kappen bomen op gemeentegrond 8 bomen te kappen). Het grootste deel van de bomen op de kavel blijft behouden; ze staan vooral achterop. De ontwikkeling van natuurlijke ondervegetatie (kruidlaag) zal zoveel mogelijk worden gestimuleerd en begeleid, zodat deze uiteindelijk een eenheid gaat vormen met de reeds min of meer natuurlijke specimen.

4.4 Verkeer

De nieuwe loods betreft een bestaande functie die nu elders in de directe omgeving plaatsvindt. De bebouwing ten behoeve van het materieel voor onderhoud en beheer van de golfbaan bevonden zich rond het clubhuis van Golf Duinzicht en het clubhuis van hockeyvereniging HDM. De verplaatsing van deze functie heeft geen toename van verkeer in het gebied tot gevolg. Door de nieuwe ligging verbetert de afwikkeling van het verkeer doordat deze nu veel minder confrontaties zal hebben met fiets- en wandelverkeer op en rond de sportaccommodaties.

Uitrit

Voor de machines en voor de vrachtwagen die een enkele maal per jaar zand komt brengen is een in-/uitrit op de openbare weg benodigd. Tussen openbare weg en de erfafscheiding van het perceel komt een 4 meter diepe, eerst 8 meter brede, later 6 meter brede verharding met stelcon platen. Op het perceel komt een schuifpoort van 4 of 5 meter breed, gevolgd door een met stelcon platen verharde oprit naar de zand- en aardeopslag bakken. Het huidige toegangshek wordt afgevoerd. Bij de breedte van de toegang is rekening ermee gehouden dat de vrachtwagen in moet draaien vanaf de smalle openbare weg.

De nieuwe plek van de inrit is op voldoende afstand gelegen van kruisingen en/of andere in- en uitritten. Ook de intensiteit van de verkeersbewegingen is geen probleem. Voor het aanleggen van de uitrit zal Golf Duinzicht wel toestemming moeten vragen aan de eigenaar van de betreffende gronden. Dit is de gemeente Den Haag.

4.5 Water

Het kavel E2024 ligt in het waterwingebied van Dunea. Met Dunea en de Omgevingsdienst Haaglanden is afgesproken dat separaat een PMV-ontheffing voor het waterwingebied zal worden aangevraagd. De loods en de wasplaats worden voorzien van een vloeistofdichte vloer teneinde indringing van andere zaken dan schoon water in de ondergrond tegen te gaan.

De door zowel Provincie als Dunea gevraagde vloeistofdichte vloeren in de loods en van de wasplaats maken deel uit van het plan. Grondwater vervuiling wordt hiermee tegen gegaan. De wasplaats wordt voorzien van een olie- en vetafscheider.

Het inrichtingsplan van Golf Duinzicht voldoet aan de eisen die gelden voor oppervlakte wateren en waterwingebied. Medewerkers van Dunea en de Provincie hebben zich positief uitgelaten over de verbeteringen die Golf Duinzicht voorstelt. Ook het Hoogheemraadschap Delfland is positief over de plannen. Golf Duinzicht gaat het water van de hemelwater afvoeren van de loods infiltreren in de waterbuffer op de kavel. De straatkolken en het schone water van de wasplaats worden geïnfiltreerd via een grindkoffer. Daarnaast is met het Hoogheemraadschap afgesproken dat Golf Duinzicht een vijver op de zogenaamde Paardenwei, kavel 2101, aan zal aansluiten op de sloot tussen Clingendael en de Paardenwei. Deze vijver wordt zo toegevoegd aan het oppervlaktewater en dient als

compensatie voor een aan te leggen dammetje (separate procedure) alsmede gedeeltelijk voor de verharding op kavel E2024.

Watertoets.

Golf Duinzicht wil een groot deel van het hemelwater van een bui van 40 mm (volgens de literatuur 'de op zandgrond geaccepteerde maximale bui die eens in de 100 jaar voor komt') op kunnen vangen op eigen terrein rond de loods met behulp van een grote waterbuffer voor oppervlakte infiltratie en een grindkoffer. Deze opvangbuffer ligt in de westelijke zijde van de kavel en is op tekening aangegeven. De hemelwaterafvoeren van de loods ontwateren ook in de wateropvang buffer.

De ondergrond van de kavel bestaat uit zand. Het middenstuk van de wateropvang wordt een tiental centimeters verlaagd, het verplaatste zand geeft enige extra glooiing rondom. De groene inrichting is verderop beschreven. Daarnaast sluit Golf Duinzicht een bestaande vijver van circa 250 m² aan op het oppervlaktewater, zoals aangegeven in de waterparagraaf.

De verharding door de bestaande schuur heeft een oppervlakte van circa 90 m². Als vergunning verleend is, wordt die vervangen door een loods die achterin dwars op de openbare weg staat. De verharding bestaat dan uit:

- een loods van circa 10 bij 20 in totaal 200 m²;
- naast de loods is op het terrein 400 m² verhard met stelcon platen.

De totale extra verharding die Golf Duinzicht aanlegt beslaat circa $600 - 90 = 510$ m². Daarnaast is verharding van 28 m² nodig op openbaar terrein tussen de weg en de erfafscheiding voor de indraai van een vrachtwagen. In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland is gekozen voor oppervlakte infiltratie van regenwater in een grote circa 10 cm verlaagde waterbuffer van circa 500 m² links op de kavel, voor grindkoffer(s) of mogelijk infiltratiekasten en voor oppervlaktewater compensatie. De hemelwater afvoeren van de loods worden aangesloten op de waterbuffer. Op de grindkoffer worden de straatkolken aangesloten. We gaan de afvoer van het schone water van de wasplaats (na vet-/olieseparator en bezinkput) aansluiten op het riool of op de grindkoffer. Voor de doorgaande wetering ten oosten van de kavel neemt Golf Duinzicht de verantwoordelijkheid over de oever geregeld te inspecteren, te beheren en te onderhouden. De vuilwaterafvoeren van de loods worden aangesloten op het riool.

In het plan van Golf Duinzicht wordt een deel van de kavel van 1884 m² verhardt, het grootste deel blijft groen of krijgt een nieuwe groene inrichting.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij (her)ontwikkelingsplannen waarvoor een planologische procedure noodzakelijk is dient op grond van het Bro onderzoek te worden verricht naar de economische uitvoerbaarheid van het project. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief waardoor de bouwkosten gedragen worden door de initiatiefnemer en de procedurele kosten worden gedekt uit de bouwleges.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Golf Duinzicht heeft overleg en samenspraak gehad met bewoners en buurt-, wijk- en natuurverenigingen, en heeft betrokken partijen geïnformeerd over de plannen van Golf Duinzicht. Tijdens de procedure heeft Golf Duinzicht de bewoners en verenigingen geïnformeerd over de voortgang.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is ter inzage gelegd, zodat omwonenden en anderen de mogelijkheid hadden een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Gedurende zes weken, van 4 maart 2014 tot en met 15 april 2014, was voor een ieder het ontwerp met bijbehorende stukken in te zien. Het plan lag tijdens de openingstijden ter inzage bij het Klant Contact Centrum van het gemeentekantoor aan de Johan de Wittstraat 45 te Wassenaar. De digitale versie van het ontwerp van de omgevingsvergunning was beschikbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Groenendaal 9a en Postalia te Wassenaar, Hazenberg Archeologie 2 mei 2013

Bijlage 2: Golf Duinzicht Certificering GEO - Met oog voor golf en respect voor natuur en milieu

Bijlage 3: Advies op grond van de Provinciale Milieuverordening - Omgevingsdienst Haaglanden 13 januari 2014