

Uitwerkingsplan Van Brienenvlaan 2012

Gemeente Wassenaar

Uitwerkingsplan Van Brienenvlaan 2012

- toelichting
- regels
- verbeelding

Procedure overzicht

Uitwerkingsplan ter inzage	
uitwerkingsplan vastgesteld	
uitwerkingsplan ter inzage	
Uitspraak Raad van State	

Gemeente Wassenaar

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding
	1.1 Algemeen
	1.2 Doelstelling
	1.3 Opzet
	1.4 Ligging
	1.5 Geldende bestemmingsplannen
	1.6 Digitalisering
2.	Planbeschrijving
	2.1 Ligging en begrenzing
	2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten
	2.3 Het plan
3.	Inventarisatie en onderzoeken
	3.1 Inventarisatie van functies
	3.2 Inventarisatie van waarden
	3.3 Bodemonderzoek.....
	3.4 Geluids- en Luchtonderzoek.....
	3.5 Externe veiligheid.....
	3.6 Water.....
4.	Juridische planopzet
	4.1 Algemeen
	4.2 Regels
5.	Uitvoerbaarheid
	5.1 Economische uitvoerbaarheid.....
	5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....

	1. Inleiding
1.1 Algemeen	Aanleiding voor dit uitwerkingsplan Van Brienendaal 2012 is het verdwijnen van een sportcomplex in het gebied. Door het vrijkomen van dit gebied moest gezocht worden naar een passende functie voor het gebied. Door een landgoed op het perceel te realiseren wordt een schakel gevormd tussen de aan weerszijden gelegen landgoederen Clingendael en Duindigt. In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004 is daarom voor het gebied een uit te werken bestemming op het terrein gelegd. De bestemming van het terrein is "woongebied en natuurontwikkeling, uit te werken UWN2". Burgemeester en wethouders moeten de bestemming uitwerken met inachtneming van de vastgestelde regels. Het uitgangspunt van het plan is de ontwikkeling van nieuwe landschappelijke en ecologische verbinding tussen Clingendael en Duindigt. Daarbij moet rekening worden gehouden met de relatie tussen de bebouwing langs de Waalsdorperlaan en landgoed Clingendael. Een afwisselend open en gesloten gebied zal worden gecreëerd. Aan de oostzijde zal een 'natte' verbindingszone worden gerealiseerd. De oude sport accommodaties zullen gesloopt worden en samen met het woonhuis zullen ook paardenstallen en een nieuw clubhuis voor de Zuid Hollandsche Jacht Vereeniging (Z.H.J.V.) worden gebouwd.
1.2 Doelstelling	De doelstelling van dit uitwerkingsplan Van Brienendaal is een actueel ruimtelijk kader met bijbehorende regels, waarmee realisatie van het plan mogelijk is. Met dit plan wordt een transformatie van voormalige sportvelden voorzien waarbij een verbetering van de landschappelijke en ecologische verbinding tussen de landgoederen Clingendael en Duindigt wordt beoogd. Hierbij dient te worden voorzien in natuurontwikkeling en in het behoud van de ter plaatse gevestigde springruitersport. Met deze uitwerking wordt de realisatie mogelijk gemaakt die met de uitwerkingsbevoegdheid is ingezet.
1.3 Opzet	De opzet van het plan is in eerste instantie een juridische vertaalslag van de nieuwe gewenste ontwikkeling en bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden. Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving, in hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie en analyse van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 beschrijft de

juridische planopzet en tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid.

1.4 Ligging

Het plangebied, zoals weergegeven op afbeelding 1, ligt in de hoek Van Brienelaan/ Waalsdorperlaan tussen landgoed Clingendael en Duindigt.



Afbeelding 1

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Ter hoogte van het plangebied gelden de bestemmingsplannen Landelijk Gebied en Landelijk Gebied 3^e herziening. Bestemmingsplan Landelijk gebied is op 7 maart 2005 vastgesteld. De derde herziening is vastgesteld op 6 juli 2009. Het gebied heeft de bestemming 'Woongebied en natuuronwikkeling, uit te werken -UWN-2'. Deze bestemming is gericht op de realisering van een nieuw landgoed als landschappelijke en ecologische verbinding tussen de landgoederen Clingendael en Duindigt. Het gebied een tevens een dubbelbestemming Cultuurhistorie en Archeologie.

1.6 Digitaliser- ing

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

	2. Planbeschrijving
2.1 Ligging en begrenzing	Het uitwerkingsplan Van Brienlenlaan 2012 richt zich op een gebied van 5,5 hectare gelegen in het zuiden van Wassenaar. Aan de zuidoost kant wordt het terrein door de Van Brienlenlaan begrensd, de Waalsdorperlaan doet dit aan de noordoost kant. Aan de overkant van deze ligt het landgoed en renbaan Duindigt, waarvan de parkeerplaats de noordwestelijke kant van landgoed Waalsdorp begrensd. Tegenover dit landgoed ligt aan de zuidwestelijke kant landgoed Clingendael. Het terrein werd voorheen gebruikt als sportcomplex, van de hieraan overgehouden twee sportkantines biedt één momenteel onderdak aan de Z.H.J.V. Aan de zuidzijde bevinden zich ook nog de bouwvallige resten van een ander clubgebouw. Het gebied wordt grotendeels omringd door waterwegen; ten westen ligt de oude tankgracht en smallere watergangen ten noorden en oosten. Langs de Waalsdorperlaan bevinden zich op het terrein enkele monumentale bomen, aan de noordkant vormt dichte beplanting een afscheiding van de parkeervoorzieningen van renbaan Duindigt. Op afbeelding 2 is de oude situatie te zien.



2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

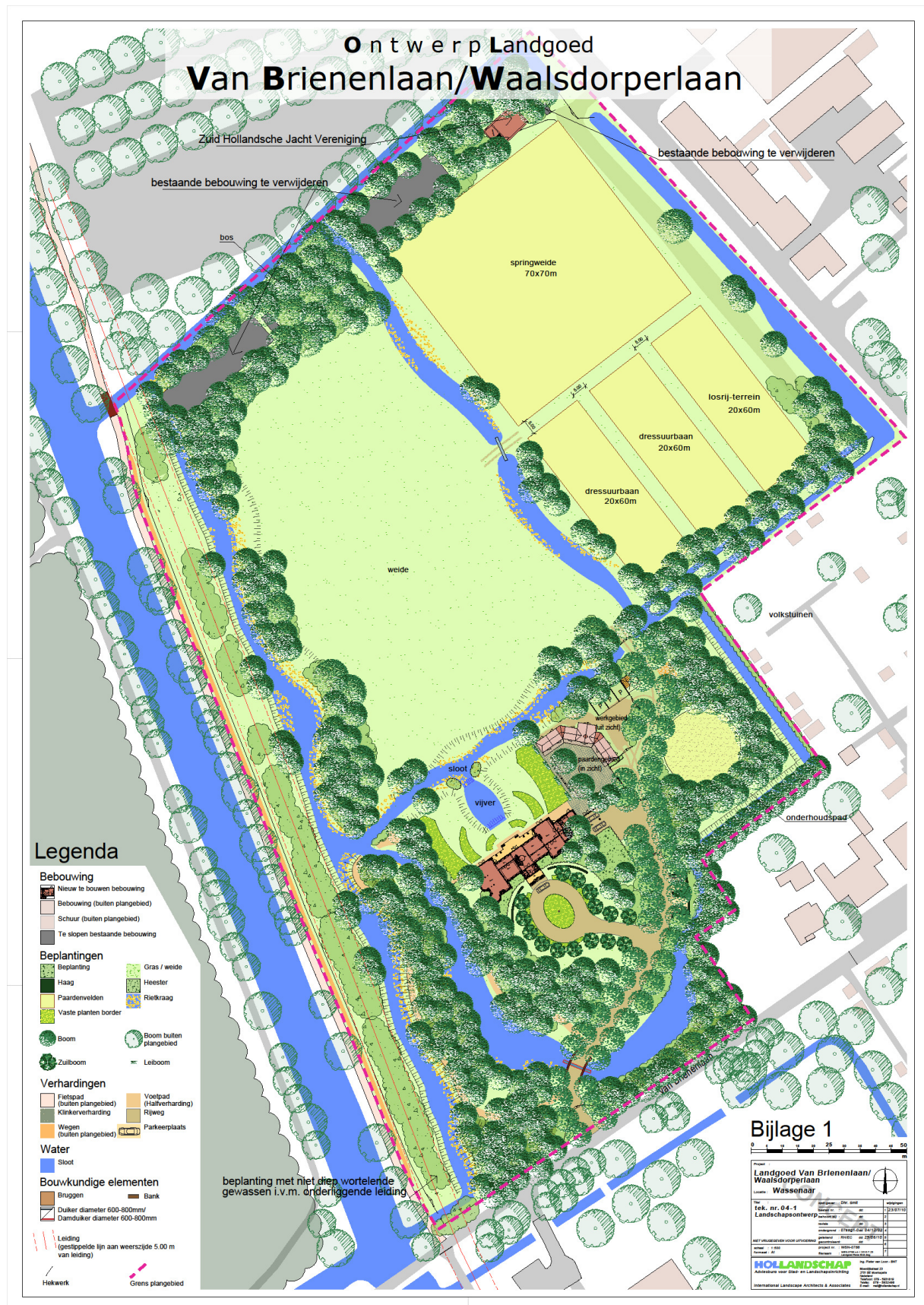
De uitgangspunten voor de uitwerking van dit plangebied zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen. Het is van belang dat de ruimtelijke onderdelen van dit uitwerkingsplan in lijn zijn met de bepalingen uit het in voorgenoemde bestemmingsplan opgenomen voorschriften.

Het opgenomen beleid voor de Van Brienenaan richt zich op de realisering van een nieuw landgoed als landschappelijke en ecologische verbinding tussen de landgoederen Clingendael en Duindigt, om op die manier de structuur te versterken. Daarnaast dient voorzien te worden in natuurontwikkeling, openstelling voor het publiek en in het behoud van de ter plaatse gevestigde springruitersport. Tot slot wordt een nieuw landhuis met bijgebouwen mogelijk.

In bijlage 1 zijn de regels van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Voor de beleidskaders die van toepassing zijn voor het gebied wordt naar hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied verwezen.

2.3 het plan

Door Hollandschap is voor de ontwikkeling van het gebied een rapport opgesteld genaamd "Planontwikkeling Landgoed Waelsdorp". In dat rapport wordt toegelicht hoe de ontwikkeling tot stand is gekomen. Het rapport is als bijlage 2 opgenomen. Op de volgende pagina staat de invulling van het gebied.



Abbeelding 3

	3. Inventarisatie en onderzoeken
3.1 Inventarisatie van functies	Wonen In het plangebied wordt op dit moment nog niet gewoond. Met het uitwerkingsplan wordt de realisatie van een landhuis in het gebied mogelijk gemaakt. Natuur In het gebied komt beplanting voor, aan de noordzijde is er een vrij dichte beplantingstrook, die de begrenzing vormt tussen het complex en de parkeervoorzieningen van Duindigt. Langs de Waalsdorperlaan staat een aantal monumentale bomen, langs de watergang evenwijdig aan deze laan komen knotwilgen voor. Midden in het gebied, ter begeleiding van de watergang, komt opgaande beplanting voor, waaronder enkele grote populieren. De bosrand van Clingendael speelt in visueel ruimtelijk opzicht een belangrijke rol. Slechts toefgewijs komt er beplanting voor aan de oostzijde van de tankgracht. Paardensport Het meest noordelijk gelegen deel wordt gebruikt door de Zuid-Hollandsche Jacht Vereeniging. De voormalige sportkantine wordt gebruikt als kantine. Twaalf maal per jaar is het terrein in gebruik voor het uitoefenen van hippische activiteiten.
3.2 Inventarisatie van waarden	
	Archeologie Het archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek is 21 mei 2010 uitgevoerd door VESTIGIA BV Archeologie en Cultuurhistorie ten behoeve van de woningbouw van Landgoed Waalsdorp te Wassenaar. Op basis van bureauonderzoek had het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Met name voor sporen vanaf de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem tot circa 1,0m beneden maaiveld (maximaal 3,5m beneden maaiveld) is verrommeld /verstoord. Uit het booronderzoek kwam tevens naar voren dat ook het veen en de onderliggende top van de strandwal-/strandvlakte afzettingen niet intact waren. Eventuele archeologische lagen in deze afzettingen zullen dus zijn

verwoest. In de boormonsters zijn ook geen archeologische indicatoren aangetroffen.

De kans dat zich binnen het plangebied wel archeologische resten bevinden zonder dat hiervoor tijdens het onderzoek aanwijzingen zijn aangetroffen moet gering worden geschat. Bovendien zullen eventuele sporen door de aangetroffen bodemverstoring waarschijnlijk niet meer intact zijn. De archeologische verwachting voor het plangebied kan daarom na het verkennende booronderzoek naar beneden worden bijgesteld tot laag.

Natuur

Door adviesbureau Els en Linde is voor het gebied een Quick scan gedaan voor wat betreft ecologie.

Conclusie uit het rapport is dat er geen belemmeringen zijn vanuit de wetgeving voor het ontwikkelen van een landgoed. In verband met de aanwezigheid van broedvogels in de bosjes moet hier buiten de broedtijd gestart worden met de inrichtingswerkzaamheden.

Het is verstandig om met het landgoed aansluiting te zoeken bij de aanwezige ecologische hoofdstructuur. Zowel de natuurwaarden van het landgoed als van de ecologische hoofdstructuur kan hier een positieve impuls van krijgen.

Ter voorkoming van schade aan de rugstreeppad kan het bouwterrein worden uitgerasterd. De rugstreeppad kan dan niet op het bouwterrein een overwinteringsplek zoeken.

Er is geen aanleiding voor een vervolg onderzoek naar beschermde soorten. Het is echter verstandig om ondanks de kleine kans in het geschikte seizoen een inventarisatie van vleermuizen te voeren.

Vleermuizen onderzoek

Door adviesbureau Els en Linde is in vervolg op de Quick scan een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen. Uit de inventarisatie is gebleken dat er boven het plangebied sporadisch een vleermuis voorkomt. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig binnen het plangebied. Buiten het plangebied zijn boven de Tankgracht jagende watervleermuizen waargenomen en is er waarschijnlijk een zomerkolonie van de gewone dwergvleermuis in een

	van de gebouwen aan de Van Brienenaan. Deze vleermuizen zullen op geen enkele manier schade ondervinden van het voornemen tot ontwikkeling van een landgoed. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora en Faunawet.
3.3 Bodemonderzoek	Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemmingen.
3.4 Geluids- en luchtonderzoek	Op grond van de onderzoeken gedaan naar de kwaliteit van lucht en geluid kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zijn.
3.5 Externe veiligheid	Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Binnen het plangebied bevinden zich geen bronnen die een risico kunnen vormen voor de externe veiligheid. De buiten het plangebied gelegen Rijksweg (N44) is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die vanwege de nabijgelegen transportroute een risicoverhogend effect zouden kunnen hebben.
3.6 Water	In het gebied neemt de hoeveelheid verharding af. Hierdoor is er geen verplichting voor watercompensatie. Echter in het gebied wordt extra water toegevoegd. Op 9 augustus 2011 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland ingestemd met de plannen en een watervergunning afgegeven.

	4 Juridische planopzet
4.1 Algemeen	In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid, zoals dat in deze toelichting wordt weergegeven, is vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding, die samen het feitelijke uitwerkingsplan vormen. Ten aanzien van het wettelijk kader is artikel 9.1.5 van het overgangsrecht wet ruimtelijke ordening aan de orde. Daarin is bepaald dat een wijziging- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijk wordt gesteld met een wijziging- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a of b van de Wet ruimtelijke ordening. De systematiek van de regels volgt de indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De verbeelding is digitaal vervaardigd volgens IMRO-codering en is juridisch bindend. De analoge verbeelding is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven.
4.2 Regels	Begrippen De in de regels gebruikte begrippen zijn gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De begrippen uit de SVBP 2008 zijn hierbij overgenomen. Wijze van meten In de wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze de verschillende in het plan opgenomen maten moeten worden bepaald. De regels uit de SVBP 2008 met betrekking tot de wijze van meten zijn hierbij overgenomen. Natuur Deze bestemming is opgenomen voor de gebieden buiten het woonkavel en de paardensportgebieden. Op deze gronden staat het behoud, herstel of versteking van de natuurwaarden centraal. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Ook is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Sport

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden waar de paardensport wordt bedreven. De gronden hebben de nadere aanduiding sport-hippisch gekregen. Binnen het bouwvlak mag het een en ander gebouwd worden.

Wonen

Binnen deze bestemming is de bouw van één woning toegestaan. Deze woning moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn regels voor aan- en bijgebouwen opgenomen.

	5 Uitvoerbaarheid
5.1 Economische uitvoerbaarheid	De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen bestaan uit een particulier initiatief. De nu te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal voor de gemeente Wassenaar budgettair neutraal verlopen. De gemeente Wassenaar is dan ook niet risicodragend.
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Overeenkomstig afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht heeft dit ontwerp uitwerkingsplan 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken. Deze terinzagelegging is gepubliceerd op de website van de gemeente en in een huis-aan-huis blad. Gedurende de terinzagelegging zijn... zienswijzen ingediend door belanghebbenden.

bronvermelding afbeeldingen

Afbeelding 1: Ligging, uit Hollandschap Planontwikkeling landgoed Waelsdorp

Afbeelding 2: Oudesituatie, uit Hollandschap Planontwikkeling landgoed Waelsdorp

Afbeelding 3: Inrichting van gebied, uit Hollandschap Planontwikkeling landgoed Waelsdorp

Bijlagen:

- 1 **Regels geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004**
- 2 **Rapport Planontwikkeling Landgoed Waelsdorp, Hollandschap**
- 3 **Archeologisch onderzoek 21 mei 2010, Vestigia**
- 4 **Quick scan ecologie Waelsdorp, Els en Linde**
- 5 **Onderzoek naar vleermuizen, Els en Linde**
- 6 **Verkennd bodemonderzoek van Brienelaan, Unihorn**
- 7 **Geluidsonderzoek, Grontmij**
- 8 **Luchtonderzoek, Grontmij**

Artikel 25 Woongebied en natuurontwikkeling, uit te werken –UWN-

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woondoeleinden;
 - b. verkeersvoorzieningen (woonstraten en/of -erven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden);
 - c. groen- en plantsoenvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. overige bij een woning behorende voorzieningen;
 - f. hippische sport alsmede
 - g. behoud en versterking van de binnen de bestemming aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;met de bij de onderscheiden functies behorende bebouwing een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

Hoofdlijnen van beleid

2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 gelden met betrekking tot de in lid 1 bedoelde bestemming de volgende hoofdlijnen van beleid
 - 2,1. Deze regeling ziet op twee gebieden:
 1. het gebied van het voormalig dierenpark Wassenaar, op de kaart aangeduid met UWN1.

Het beleid is hier gericht op een herinrichting van het gebied van het voormalig dierenpark Wassenaar, gelegen binnen de contouren van het landgoed Oud Clingendaal.

Bij de herinrichting is het beleid gericht op een sanering van alle nog bestaande gebouwen andere bouwwerken en terreinverhardingen en de realisering van vervangende nieuwbouw met extensieve woonbebouwing en een duurzame landschappelijke inrichting die past binnen dan wel aansluit bij het boskarakter van de omgeving.

In totaal gaat het binnen het plangebied om de sanering van alle aanwezige bebouwing, zowel gebouwen als andere bouwwerken, in totaal 14,62 % = 13.600 m² van het bestemmingsvlak (6,77 % of 6.298 m² gebouwen en 7,85 % of 7.302 m² andere bouwwerken (hokken/rennen)).

Hiervoor in de plaats wordt aan nieuwe woningbouw maximaal 4,9 % of 4.557 m² toegestaan.
 2. het gebied tussen Van Brienlenlaan en de parkeerplaats tegenover de draf- en renbaan Duindigt, op de kaart aangeduid met UWN2

Het beleid is hier gericht op de realisering van een nieuw landgoed als landschappelijke en ecologische verbinding tussen de landgoederen Clingendaal en Duindigt. De structuur wordt hierdoor versterkt.

Voorzien wordt in natuurontwikkeling, openstelling voor het publiek en in het

behoud van de ter plaatse gevestigde springruitersport. Tevens wordt een nieuw landhuis met bijgebouwen mogelijk

Uitwerkingsregels

3.1 Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid 1 bedoelde bestemmingen uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

I. Uitwerkingsopdracht voor het op de kaart met UWN1 aangeduide terrein van het voormalige dierenpark:

a. Inrichtingsaspecten

In aansluiting op het bepaalde in lid 2 gelden ten aanzien van de inrichting de volgende uitgangspunten:

1. bij de herinrichting van het gebied is het beleid gericht op het versterken van de aanwezige landschapsstructuur door het markeren van de overgang tussen de hoge en lage delen van het gebied (de gradiënten tussen de strandwal en de strandvlakte);
2. bij de herinrichting van het gebied is het beleid gericht op een inrichting die aansluit op de abiotische en biotische opbouw tussen de strandvlakte en de strandwal, waarbij uitgangspunt is dat het aanwezige reliëf zoveel mogelijk wordt behouden en het bestaande verschil tussen openheid en geslotenheid wordt gemarkeerd;
3. bij de herinrichting van het gebied is het beleid gericht op het behoud van het aanwezige of de versterking van het boskarakter; bij de herinrichting van het gebied wordt daarbij uitgegaan van passende boombeplantingen, zoals eiken, beuken, linden en kastanjes en het verbeteren/verbreden van de leeftijdsopbouw van deze bomen;
4. waar mogelijk zullen het oorspronkelijke reliëf en de hoogteverschillen in de bodem worden aangehouden als uitgangspunt voor de herinrichting van het gebied;
5. voor watergangen en waterpartijen, met name indien zij in verbinding staan met de Duivenvoordse polder, is het beleid gericht op het opwaarderen van de ecologische functie van deze watergangen;
6. parallel aan de Rijksstraatweg dient te worden voorzien in de handhaving van bestaande dan wel de aanleg van nieuwe houtopstanden voor het doortrekken van de ecologische verbindingszone langs de Rijksstraatweg;
7. binnen het gebied dient te worden uitgegaan van de aanleg van (openbare) paden als onderdeel van de recreatieve routes in het plangebied;

b. bouwvoorschriften

In aansluiting op het bepaalde in lid 2 gelden ten aanzien van de bouw de volgende uitgangspunten:

1. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de daar genoemde bestemming worden gebouwd;
2. de bebouwde oppervlakte van het terrein, inclusief hoofdgebouwen, bijgebouwen en zwembaden, mag ten hoogste 4,9 % bedragen;

3. bij de uitwerking kan worden gekozen uit de bestemmingen Woondoeleinden I -WI- of Woondoeleinden III -WIII-
4. bij een keuze voor Woondoeleinden I -WI- dient te worden uitgegaan van woningbouw op kavels met een minimale oppervlakte van 0,7 ha en zijn de bouwvoorschriften voor WI (vn) van overeenkomstige toepassing;
5. bij een keuze voor Woondoeleinden III -WIII- mag van de hoofdgebouwen de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedragen en het totale bouwvolume maximaal 30.000 m³;
6. binnen een zone met een breedte van ten minste 20 m uit de bestemmingsgrenzen mogen geen gebouwen worden opgericht.
7. als parkeernorm zal binnen de bestemming ten minste 1,7 parkeerplaats per wooneenheid dienen te worden gerealiseerd;
8. de bebouwing moet zijn gericht op concentratie.

II Uitwerkingsopdracht voor het op de kaart met UWN2 aangeduide terrein tussen Van Brienlenlaan en de parkeerplaats tegenover de draf- en renbaan Duindigt.

c. Inrichtingsaspecten

In aansluiting op het bepaalde in lid 2 gelden ten aanzien van de inrichting de volgende uitgangspunten:

1. bij de herinrichting is het beleid gericht op een sanering van alle nog bestaande bebouwing (met een grondoppervlakte van ten minste 1.200 m²), andere bouwwerken en terreinverhardingen
2. Vervangende nieuwbouw kan worden gerealiseerd binnen een duurzame landschappelijke inrichting, die een bijdrage levert aan de herkenbaarheid van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap en past binnen dan wel aansluit bij de omgeving.
3. Bij de herinrichting van het gebied is het beleid gericht op natuurontwikkeling alsmede de aanleg van ecologische oevers bij bestaande en te realiseren watergangen; bestemming Natuurgebied.
4. Binnen het gebied dient recreatief medegebruik door ~~springer~~ruitersport (*Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland*) mogelijk te blijven; bestemming Sport hippisch.
5. Het “nieuwe landgoed” is openbaar toegankelijk
6. Bij de herinrichting dient een ruimtelijke eenheid tussen alle afzonderlijke onderdelen te ontstaan.

d. bouwvoorschriften

In aansluiting op het bepaalde in lid 2 gelden ten aanzien van de bouw de volgende uitgangspunten:

1. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de daar genoemde bestemming worden gebouwd;
2. binnen het gebied is de bouw van één vrijstaande woning, bestemming Woondoeleinden I -WI-, toegestaan, waarbij
 - het grondoppervlak niet meer mag bedragen dan 350 m²;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
 - de woning dient te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30 en ten hoogste 52 graden mag bedragen.

3. bij de situering van de woning geldt dat de (relatieve) openheid van het gebied, gezien van vanaf de Waalsdorperlaan, behouden blijft.
4. bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan waarbij
 - de grondoppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
 - de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 2,75 meter en 5 meter mag bedragen.
5. binnen de bestemming Sport hippisch is een gebouw toegestaan, waarbij
 - voor de situatie wordt uitgegaan van een locatie nabij het bestaande toegangshek;
 - de grondoppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
 - de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 2,75 meter en 5 meter mag bedragen
6. de afzonderlijke gebouwen vormen een eenheid en er is speciale aandacht besteed aan de architectuur.

3.2 Nadere administratieve bepalingen

- a. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 6 (Procedureregels).
- b. Het bouwen van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.
- c. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 2 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, vrijstelling worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat:
 1. het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan;
 2. Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 3 van artikel 6 (Procedureregels).

- 3.3 Ter bescherming van aanwezige en of te realiseren natuurwaarden en landschappelijke waarden geldt het in lid 5 opgenomen aanlegvergunningstelsel. Op grond van een door burgemeester en wethouders vastgesteld en rechtskracht hebbend uitwerkingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het aanlegvergunningstelsel op onderdelen bij te stellen of te wijzigen.

Gebruiksbepalingen

- 4 Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken zijn naast het bepaalde in artikel 55 (Algemene gebruiksbepalingen) tevens de hoofdlijnen van beleid in lid 2 uitdrukkelijk van toepassing.

Aanlegvergunningen

- 5.1 Verbodsbepalingen Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;

- b. het aanleggen en/of verharden van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruiterspaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het keren van gronden;
- f. het vellen of rooien van houtgewassen met een specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- g. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;

5.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden het waterstaatkundig belang, de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij de toelaatbaarheid zullen de afwegingsaspecten als opgenomen in artikel 1, lid 10, in acht worden genomen.

5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van de realisering van een door burgemeester en wethouders vastgesteld en rechtskracht hebbend uitwerkingsplan.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen waarbij het bepaalde in artikel 5 “Nadere eisen” van toepassing is.

Wijzigingsbepalingen

7.
 - a. Burgemeester en Wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van het aanlegvergunningstelsel als bedoeld in lid 5.1 waarbij genoemde werken en/of werkzaamheden kunnen worden geschrapt en of werken en/of werkzaamheden kunnen worden toegevoegd indien dit, mede gezien een door burgemeester en wethouders, noodzakelijk is ter bescherming van in het uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen met landschappelijk en/of natuurwaarden.
 - b. Indien burgemeester en Wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde onder a, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 6, lid 2.

Bijlage 2 t/m 8

Regels