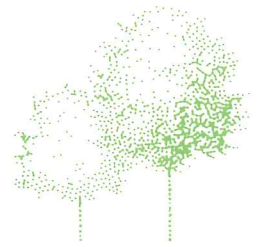


Gemeente Wassenaar



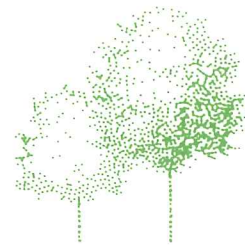
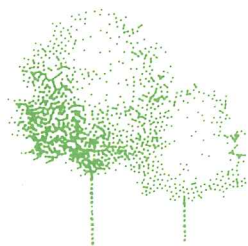
BESTEMMINGSPLAN

AMMONSLAANTJE MAALDRIFT



TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

Wassenaar, oktober 1996.



BESTEMMINGSPLAN
AMMONSLAANTJE MAALDRIFT

TOELICHTING

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Wassenaar d.d. 29 oktober 1996, Raadsvoorstel no. 121	
* Voorontwerp ter inzage	6 november 1995 - 15 januari 1996
* Ontwerp ter inzage	14 juni t/m 12 juli 1996
* Vaststelling gemeenteraad	29 oktober 1996
* Ter inzage	15 november t/m 12 december 1996
* Goedkeuring GS	3 juni 1997, RGG/ARB/128761A
* Ter inzage	18 juli t/m 28 augustus 1997
* Rechtskracht	29 augustus 1997
* Beslissing Raad van State	24 november 1998, E01.97.0385
Ter inzage	15 januari 1999

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN AMMONSLAANTJE MAALDRIFT

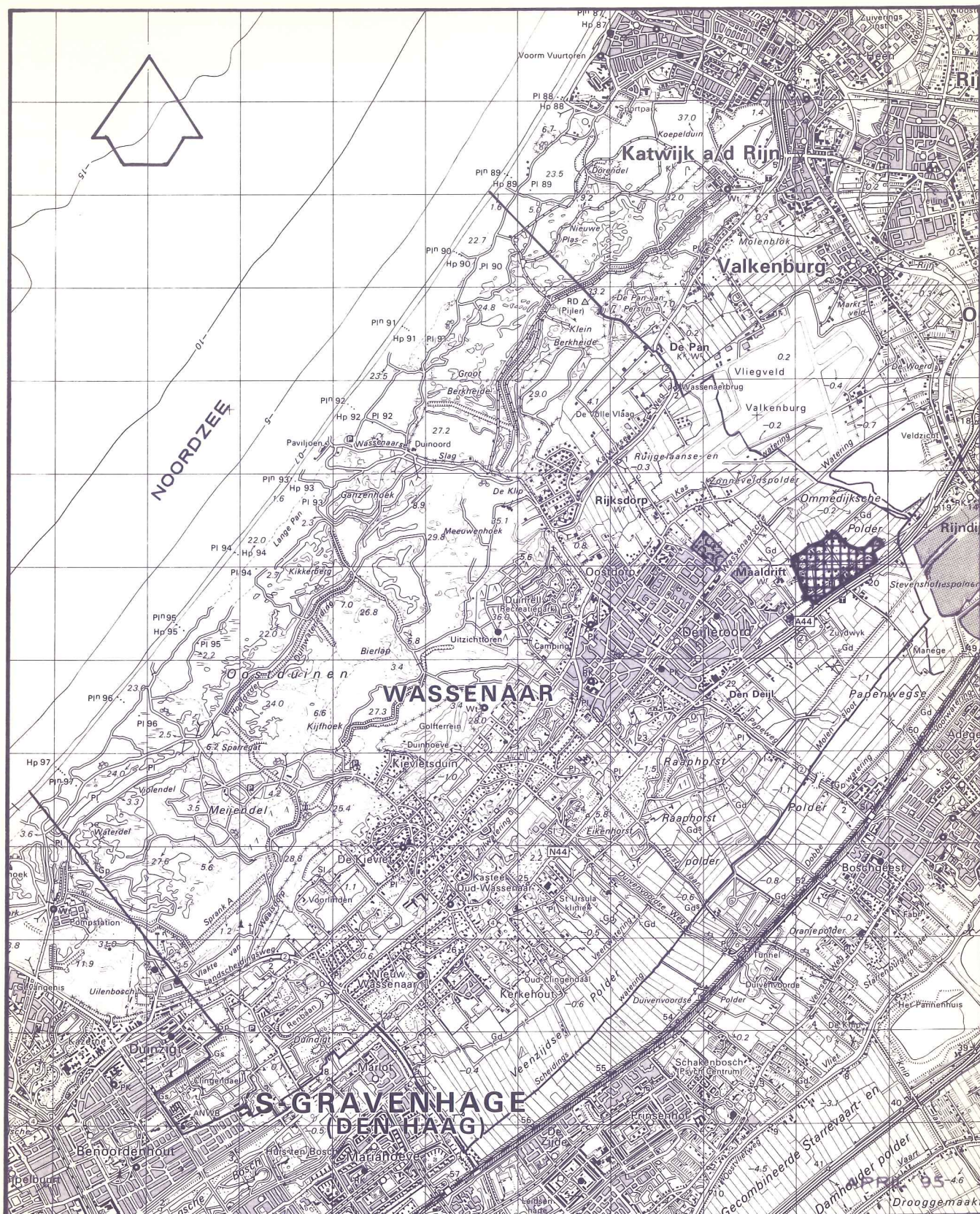
1. INLEIDING.	1
1.1. Globale beschrijving van het plangebied.	1
1.2. Waarom een bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift	1
1.2.1. Directe aanleiding	1
1.2.2. Diverse ontwikkelingen	1
1.3. Te vervangen planologische regelingen	3
1.4. Voorgeschiedenis	3
1.5. Doelstelling	4
1.6. Opzet toelichting	5
2. INVENTARISATIE EN BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1. Bufferzone Den Haag - Leiden - Zoetermeer	6
2.2. Wonen	6
2.3. Werken/bedrijvigheid	6
2.3.1. Defensie	6
2.3.2. Bedrijfsterrein	7
2.3.3. Agrarische activiteit	7
2.4. Recreatie	8
2.4.1. Kampeerplaats	8
2.4.2. Tennispark	8
2.5. Verkeer	8
2.6. Openbaar vervoer	9
2.7. Milieu en externe veiligheid	9
2.7.1. Geluid	9
2.7.2. Bodem	12
2.7.3. Lucht	13
2.7.4. Bestaande bedrijven	14
2.7.5. Overige onderdelen milieu-onderzoek	14
2.7.6. Externe veiligheid	14
2.7.7. Conclusies en aanbevelingen milieu en externe veiligheid	16
2.8. (Cultuur)historie	16
2.8.1. Boerderij Maaldrift 5/5b	17
2.8.2. Schelpvormige vijver van het landgoed Laen en Duyn	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	20
3.1. Algemeen	20
3.2. Wonen	20
3.3. Recreatie	24
3.3.1. Sportieve Recreatie	24
3.3.2. Kampeerplaats	25
3.3.3. Tennispark	26
3.4. Defensie	26
3.4.1. Defensiedoeleinden	26
3.4.2. Hoogtebeperkingen als gevolg van defensiebelangen	27
3.5. Bedrijven	27
3.5.1. Bestaand bedrijfsterrein	27

3.5.2.	Uitbreiding bedrijfsterrein	28
3.5.3.	Toe te laten bedrijven	29
3.5.4.	Bedrijfswoningen	30
3.5.5.	Ontsluiting	31
3.5.6.	Parkeren	31
3.6.	Overige bestemmingen	32
3.6.1.	Agrarische doeleinden	32
3.6.2.	Transportleidingen	32
3.6.3.	Verkeer	32
3.6.4.	Groenvoorzieningen	32
3.6.5.	Water	32
3.6.6.	Water met cultuurhistorische waarde	33
4.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
5.	OVERLEG EN INSPRAAK	35

BIJLAGE A: Bestaande inrichtingen binnen het plangebied.

BIJLAGE B: Overzicht parkeernormen bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift

BIJLAGE C: Reacties uit overleg en inspraak: los bijgevoegd.



LIGGING PLANGEBIED IN WASSENAAR



PLANGEBIED

1. INLEIDING.

1.1. Globale beschrijving van het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een kleine uitloper van het Wassenaarse bebouwde gebied, gelegen tussen Rijksweg, Ammonslaantje en Maaldrift (**zie kaart 1**). Het gaat hier om een aaneengesloten bebouwd gebied met zijn eigen specifieke waarden en problematiek.

Het gebied wordt omsloten door het Wassenaarse buitengebied, een aaneengesloten agrarisch gebied met landschappelijke en natuur- en cultuurhistorische waarde langs Ammonslaantje en Maaldrift en met landgoedbossen en agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden aan de overzijde van de Rijksweg.

Het grootste deel van dat gebied wordt in beslag genomen door een defensiecomplex.

Langs de randen daarvan zijn diverse andere functies met de daarbij behorende bebouwing: wonen, bedrijven, een tennispark en een kampeerplaats.

Verder vindt er aan de Maaldrift en langs het Ammonslaantje, tussen het fietspad en de parallelweg van de Rijksweg nog enig agrarisch gebruik plaats.

1.2. Waarom een bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift

1.2.1. Directe aanleiding

Direkte aanleiding is geweest de beslissing van de Kroon op het bestemmingsplan Ter Weer. Goedkeuring werd onthouden aan het gebied binnen de veiligheidszones rondom de munitie-opslag op het defensiecomplex Maaldrift. De Kroon wilde dat de beperkingen, die op basis van die zones aan bebouwing en gebruik moesten worden gesteld, in het bestemmingsplan werden vastgelegd. Het gebied waarover die zones zich uitstrekten besloeg een groot gedeelte het bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift.

1.2.2. Diverse ontwikkelingen

Diverse ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven tot de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor dat gebied.

a. (Opheffing) veiligheidszones rond munitie-opslag

Onderhandelingen met provincie en defensie hebben ertoe geleid dat per 15 april 1994 de eerder genoemde veiligheidszones rondom de munitie-opslag op het defensiecomplex zijn opgeheven.

b. Wijziging deel van het militaire bedrijfsterrein in civiel bedrijfsterrein

Genoemde onderhandelingen met provincie en defensie hebben er eveneens toe geleid dat de bestemming van een deel van het militaire bedrijfsterrein, waar de militaire functie is vervallen, kan worden herzien in een bestemming civiel bedrijfsterrein.

c. Beëindiging agrarisch gebruik

In de strook langs de Maaldrift is zelfstandig agrarisch gebruik inmiddels vrijwel geheel gestaakt.

En voor het gemeentelijke deel van het weiland langs de Rijksstraatweg gaan de gedachten uit naar een bestemming sportieve recreatie als vervolg op de sportvelden van de Amerikaanse School.

Met deze bestemming wordt woningbouw op het ABF-terrein mogelijk gemaakt. Dit is nog in discussie. De beslissing daarover wordt genomen in het kader van de nog in procedure zijnde nota: Wassenaar "een dorp met begrensde mogelijkheden". Het voor sportieve recreatie bestemde terrein kan aan de American Baseball Foundation (ABF) worden aangeboden als vervangende lokatie voor hun huidige tussen de woonwijken Weteringpark en Ter Weer. Op laatstgenoemde lokatie kan dan woningbouw plaatshebben.

De rest van het weiland, grenzend aan de uitbreiding van het bedrijfsterrein Maaldrift, blijft de agrarische bestemming houden, met daarop een wijzigingsbevoegdheid voor groenvoorzieningen.

d. Woningbouw

Het wegvallen van de agrarische functie langs de Maaldrift maakt het noodzakelijk om voor die strook na te denken over een andere bestemming. De eigenaren van de gronden hebben om diverse redenen een duidelijke voorkeur voor een woonfunctie.

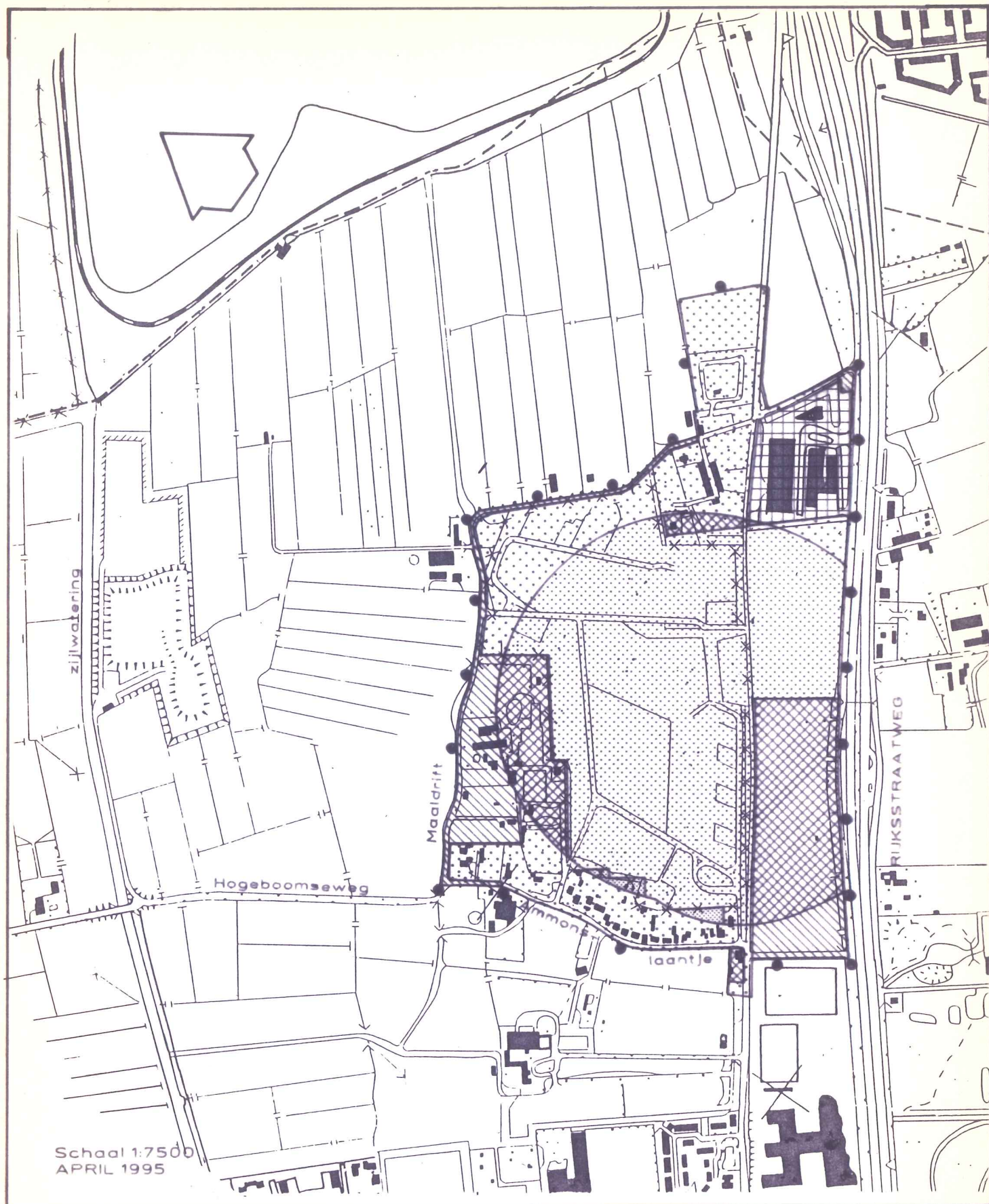
De wensen voor woningbouw zijn besproken in een vergadering van de commissie ruimtelijke ordening, openbare werken en milieu d.d. 10 januari 1990.

Een meerderheid in die commissie hechtte toen aan handhaving van de agrarische bestemming van het gebied. De ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaren hebben echter geleid tot de conclusie dat dat door het ontbreken van rendabele agrarische bedrijven niet haalbaar is.

e. Bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer

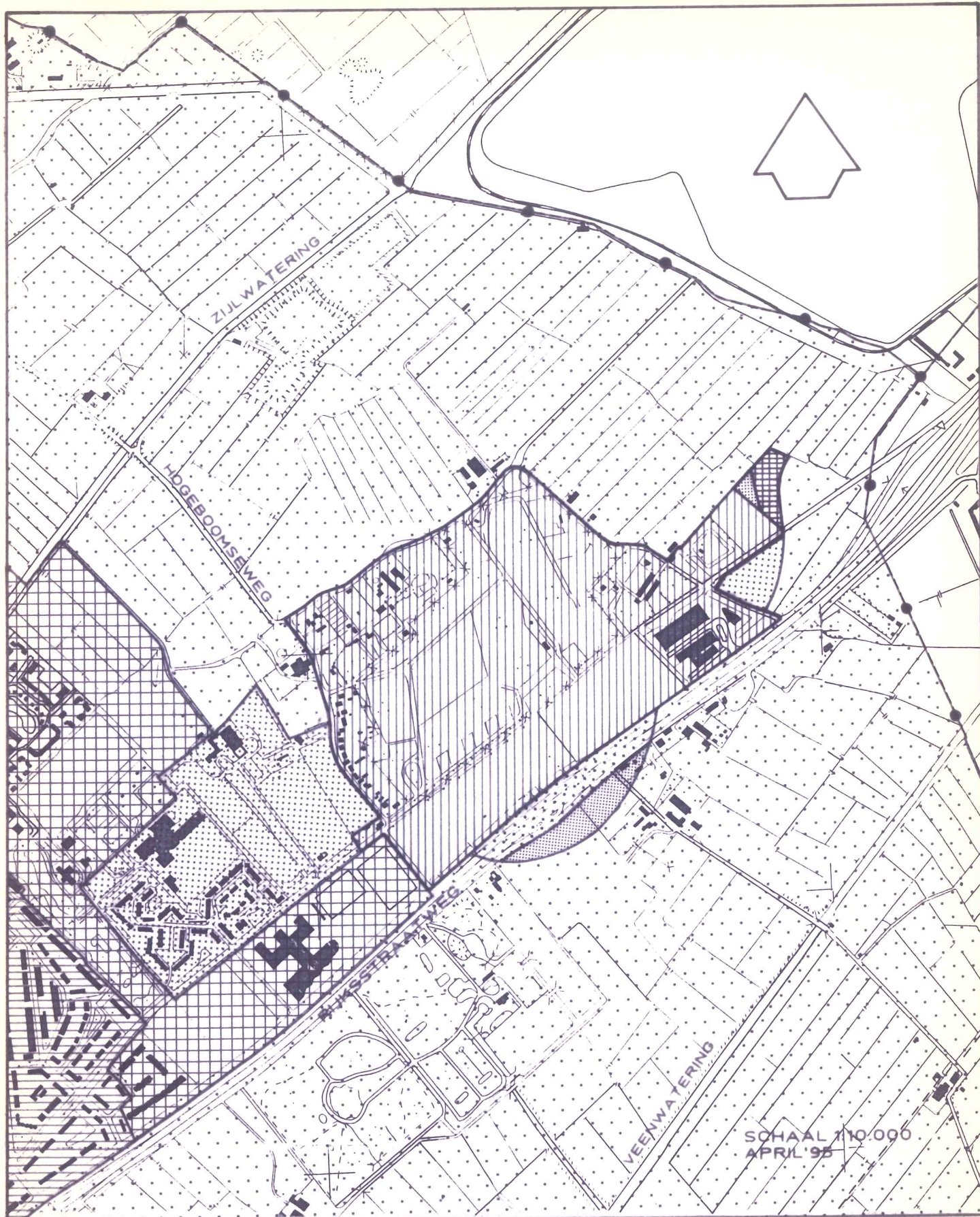
In maart 1994 heeft de minister van VROM de definitieve begrenzing van de bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer vastgesteld.

Heel Wassenaar, zowel het "stedelijke" als het landelijke deel, ligt daarbinnen.



GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN BINNEN PLANGEBIED

	TER WEER		BEDR. TERREIN MAALDRIFT
	LANDELIJK GEBIED		PLAN IN HOOFDZAKEN 1958
			PART. HERZ. PLAN IN HOOFDZ. 1964
			AMMONSLAANTJE 1969



OVERZICHT GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN RONDOM PLANGEBIED

	PLANGEBIED		TER WEER		GEMEENTEGRENS
	HOFCAMP		LANDELIJK GEBIED		
	PLAN IN HOOFDZAKEN 1958		PART. HER. PLAN IN HOOFDZ. 1961		
	WETERINGPARK		PART. HERZ. PLAN IN HOOFDZ. 1964		

KAART 3

1.3. Te vervangen planologische regelingen

Vervangen worden (gedeelten van) de bestemmingsplannen Ter Weer en Landelijk Gebied, Bedrijfsterrein Maaldrift, Plan in hoofdzaken 1958, Partiële herziening plan in hoofdzaken 1964 en Ammonslaantje 1969 (zie kaart 2).

Op kaart 3 zijn de geldende bestemmingsplannen rondom het gebied aangegeven.

1.4. Voorgeschiedenis

a. Reeds eerder voorontwerp in procedure geweest

Op 28 april 1988 werd openbaar kennis gegeven van de start van een bestemmingsplanprocedure voor het gebied Ammonslaantje Maaldrift.

Die start was de terinzagelegging van een voorontwerp-bestemmingsplan voor een bestemmingsplan, met de gelegenheid voor een ieder om zich in de periode 2 mei 1988 tot 1 juli 1988 schriftelijk met opmerkingen te wenden tot burgemeester en wethouders.

Tegelijkertijd werd het overleg als bedoeld in artikel 10 BRO gestart.

Behandeling van ontvangen inspraak- en overlegreacties was gepland in een openbare vergadering van de commissie ruimtelijke ordening, openbare werken en milieu op 5 oktober 1988.

b. Uitstel

Deze behandeling werd tot nader order uitgesteld, onder andere omdat de PPC door aanvullende wensen van defensie niet op tijd had kunnen adviseren. Tijdens een nog lopende discussie met de PPC en nog zonder dat met defensie overeenstemming was bereikt over de veiligheidszones, zijn vervolgens op 10 januari 1990 voor zoveel mogelijk de reacties in de inspraak- en overlegprocedure behandeld in een openbare vergadering van de commissie ruimtelijke ordening, openbare werken en milieu. Deze commissie stemde in grote lijnen in met het toenmalige voorontwerp.

Verder uitstel werd noodzakelijk in verband met de gemeentelijke pogingen om een deel van het militaire bedrijfsterrein, grenzend aan het bestaande civiele bedrijfsterrein, aan te kopen en te bestemmen voor (civiel) bedrijfsterrein voor Wassenaarse bedrijven. Deze functiewisseling vergde naast overleg met defensie tevens intensief overleg met de provincie. Van die zijde werd namelijk gesteld dat die wisseling van functies in strijd was met de kernpunten 42 en 52 - bufferzonediscussie - uit het streekplan Zuid-Holland West.

Speciale toestemming van het provinciebestuur, bereidheid tot afwijking van het streekplan, was daarom noodzakelijk.

De procedure om van het streekplan te kunnen afwijken is begin 1994 afgerond. In januari 1994 deelden GS aan de gemeente mede dat zij akkoord gingen met de gewenste functiewisseling van militair bedrijfsterrein in civiel bedrijfsterrein.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot het besluit om de procedure opnieuw te beginnen met een aangepast voorontwerp bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift.

1.5. Doelstelling

Het plangebied is een uitloper van de bebouwde kom met een geheel eigen karakter. Vooral de menging van diverse functies is karakteristiek, maar ook de oude, smalle wegen om het plangebied en het grenzen aan veelal open en waardevol polderlandschap.

Bepalend voor het karakter van het gebied zijn de volgende elementen:

1. de kleinschalige woonbebouwing langs het Ammonslaantje met zijn verspringende rooilijn, bestaande uit enkele en dubbele woonhuizen, alsmede de extensieve woonbebouwing van het Ammonslaantje doorlopend in een strook langs de Maaldrift, hetgeen een gevarieerd beeld oproept en een goede overgang van stedelijk naar landelijk gebied vormt;
2. de kampeerboerderij/kampeerplaats Maaldrift;
3. het defensiecomplex Maaldrift, een qua omvang en uitstraling nogal dominerend onderdeel van het plangebied;
4. het tenniscomplex De Oude Eik;
5. het karakteristieke verloop van het Ammonslaantje en de Maaldrift met bijbehorende bermen en bermbeplanting.
6. het door middel van brede groensingels landschappelijk zorgvuldig ingebedde bedrijfsterrein tussen fietspad en parallelweg van de Rijksstraatweg.
7. de overgang naar waardevolle polderlandschappen, zoals de direkt aangrenzende Ommedijkse Polder en aan de overzijde van de Rijksstraatweg de Stevenshofjes/Papewegse Polder met zijn landgoedbossen.

Het beleid dient te zijn gericht op het behoud en waar nodig het versterken van het bovenstaande karakter.

Het plan richt zich op consolideren van de bestaande situatie, waarbij enkele functiewisselingen echter niet zijn uitgesloten. Deze functiewisselingen, die niet verstorend mogen werken op de rest van het plangebied, betreffen:

- a. de verschuiving van de agrarische functie in de strook langs de Maaldrift naar een woonfunctie,
- b. de wisseling van een deel van de militaire bedrijfsfunctie - tussen fietspad en Rijksstraatweg - in een civiele bedrijfsfunctie en
- c. een sportbestemming op het gemeentelijke deel van het huidige weiland op de hoek van het Ammonslaantje en de parallelweg van de Rijksstraatweg.

1.6 Opzet toelichting

Deze toelichting is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2 bevat een inventarisatie van de huidige situatie in het plangebied. Daarbij is tevens aandacht geschonken aan diverse interne en externe milieuaspecten binnen het gebied: geluid (van Vliegverkeer Valkenburg, van Wm-inrichting Valkenburg en van het wegverkeerslawaaï), luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en route gevaarlijke stoffen.

Verder is er een inventarisatie van de bestaande bedrijven in het plangebied. Een inventarisatie (bijlage A) die overigens niets zegt over de (on)aanvaardbaarheid van die bedrijven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de uiteindelijke vorm van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 het verslag van gedaan van het gevoerde overleg en van de resultaten van de inspraakprocedure.

2. INVENTARISATIE EN BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Bufferzone Den Haag - Leiden - Zoetermeer

Inmiddels heeft de minister van VROM in maart 1994 de definitieve begrenzing vastgesteld van de bufferzone Den Haag- Leiden- Zoetermeer; een zone, waarin geheel Wassenaar ligt.

Het bufferzonebeleid is gericht op het tegengaan van verstedelijking en het ontstaan van rommelige stadsrandzones. Daarbij wordt tevens gewaakt tegen aantasting, dan wel verdwijnen van landschaps- en natuurwaarden. In de bufferzones wordt een beleid gevoerd dat de ontwikkeling van het open landelijke gebied voorop stelt.

Wassenaar ondersteunt het bufferzonebeleid. Dat blijkt uit het geldende planologische beleid, vastgelegd in de diverse vigerende bestemmingsplannen. Verder is dat beleid nog eens aangescherpt in het in februari 1994 door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan: "Wassenaar, de groene buffer in de randstad" en in het planologisch beleidskader voor de periode 1994-2000: Wassenaar "een dorp met begrensde mogelijkheden".

Wassenaar zal in het open landelijke gebied geen verdere verstedelijking toestaan. In de bebouwde gebieden zullen wijzigingen van functies kunnen worden toegelaten als ze niet in strijd zijn met het bufferzonebeleid. Dat wil zeggen dat met name bij functieveranderingen aan de randen van het bebouwde gebied - waarvan sprake is in dit plangebied - speciale aandacht moet uitgaan naar de goede overgang naar het landelijk gebied.

2.2. Wonen

De bestaande woonfunctie binnen het plangebied is beperkt. Alleen langs het Ammonslaantje is sprake van woonbebouwing van enige betekenis. Deze woonbebouwing, die bestaat uit enkele en dubbele woonhuizen, heeft tussen provinciaal fietspad en toegangsweg naar het tennispark het karakter van lintbebouwing. De bebouwing wordt daarna, tot aan de hoek van de Maaldrift afgerond met enkele woningen op ruime kavels, aansluitend aan de langs de Maaldrift gelegen voormalige agrarische gronden.

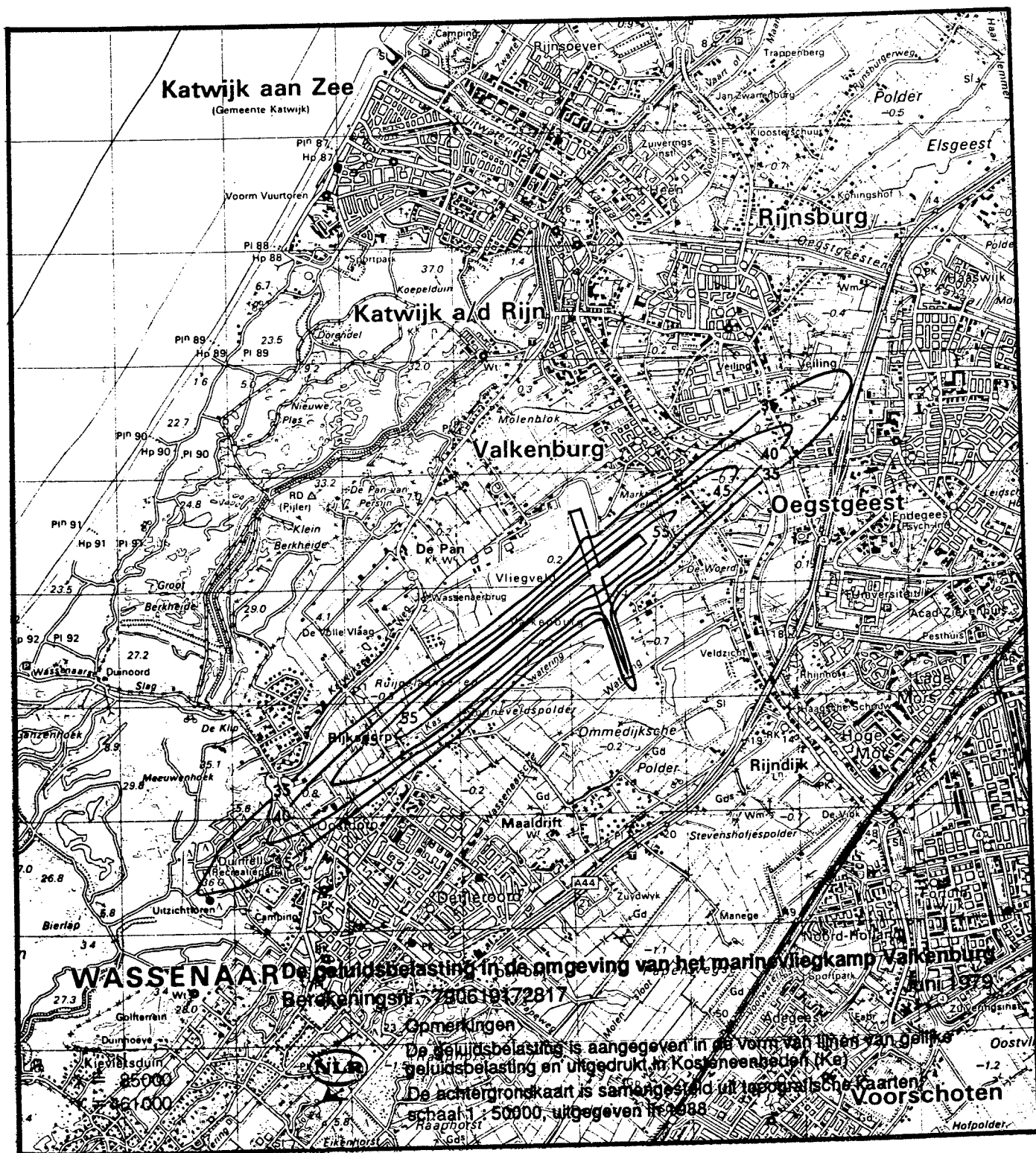
Verder bevinden zich bedrijfswoningen binnen het bedrijfsterrein, het tennispark, de kampeerplaats en het defensiecomplex.

2.3. Werken/bedrijvigheid

2.3.1. Defensie

+
X = 85000
Y = 472000

+
X = 92000
Y = 472000



In het plangebied neemt de functie defensiedoeleinden een relatief grote plaats in. Deze neemt niet alleen een relatief groot deel van het plangebied in beslag, maar heeft door de rond de daarbinnen gelegen munitie-opslag getrokken externe veiligheidszones altijd een behoorlijke uitstraling gehad naar vrijwel alle andere bestemmingen binnen het plangebied.

Defensie heeft inmiddels de munitie herbelegd, waardoor er rond het complex geen veiligheidszones meer zijn.

Zoals eerder vermeld, is het militaire gebruik van een deel van het defensiecomplex beëindigd. Het gaat hier om het deel tussen (parallelweg van de) Rijksstraatweg en provinciaal fietspad.

2.3.2. Bedrijfsterrein

Het bestaande bedrijfsterrein Maaldrift met het daaraan verbonden bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Maaldrift" is overgenomen in het bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift (dat voorziet in een uitbreiding van dat bedrijfsterrein).

De gronden binnen het bestaande terrein zijn geheel uitgegeven en nagenoeg geheel bebouwd. Het parkeren vindt deels plaats op eigen (bedrijfs)terrein, deels op openbare parkeerplaatsen

2.3.3. Agrarische activiteit

De in het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor agrarische doeleinden bestemde strook langs de Maaldrift werd tot voor kort gebruikt door een tuindersbedrijf, dat daar beschikt over twee percelen grond, gelegen tussen bestaande woningen. Het eerste perceel is bebouwd met een agrarische bedrijfswoning en met kassen. Het andere, dat daar niet direct aan grenst, is onbebouwd.

Voorts is er een perceel, waar voorheen twee agrarische bedrijfscentra lagen. Één van deze centra is een aantal jaren geleden verhuisd naar een bedrijfscentrum buiten het plangebied en hoeft niet meer als zodanig te worden bestemd.

Het andere bedrijfscentrum wordt ook niet meer agrarisch gebruikt. Binnen de voormalige boerderij met aangebouwde stal zijn twee woningen en er vindt materiaal-opslag plaats.

Hieraan grenzend ligt een paardestal en vervolgens onbebouwd weiland.

Langs de Rijksstraatweg ligt een stuk weiland, zonder bebouwingsmogelijkheden, waarop agrarische activiteiten plaatshebben. Het weiland ligt geheel geïsoleerd van andere agrarische percelen en heeft als zodanig een beperkte agrarische betekenis

Tenslotte is er nog een - niet bestemd - agrarisch bedrijf temidden van de woonbebouwing langs het Ammonslaantje.

2.4. Recreatie

Binnen het plangebied komen twee vormen van recreatie voor: een tennispark en een kampeerplaats.

2.4.1. Kampeerplaats

Aan het begin van de Maaldrift, bij de parallelweg langs de Rijksstraatweg ligt een kampeerplaats, gesitueerd rond de boerderij Maaldrift. Bij de kampeerplaats behoren twee bedrijfswoningen. Het terrein is ontsloten op de Maaldrift.

2.4.2. Tennispark

Ten noordwesten van het defensiecomplex bevindt zich het tennispark "De Oude Eik", waarop zich behalve tennisbanen een clubgebouw en een bedrijfswoning bevinden. Het terrein is ontsloten op het Ammonslaantje.

2.5. Verkeer

Om het plangebied loopt een aantal wegen, het Ammonslaantje, de Maaldrift en de parallelweg van de Rijksstraatweg. Twee daarvan, Ammonslaantje en Maaldrift, maken onderdeel uit van het plangebied.

De twee wegen zijn oud en karakteristiek. Typerend zijn de geringe wegbreedte, het bochtige verloop en de aanwezige bermbeplanting. Die beplanting bestaat uit hoog opgaande boombeplanting (els) en meidoornhagen.

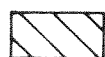
De wegen zijn landschappelijk en cultuurhistorisch belangrijke elementen, die door hun dimensie niet geschikt zijn voor het hedendaagse zware verkeer.

Een bijkomend iets is, dat op het Ammonslaantje en de Maaldrift vrijwel niet kan worden geparkeerd. Dat heeft tot gevolg dat bewoners en hun bezoekers veelal parkeren op eigen erf. Vooral voor het eerste gedeelte van het Ammonslaantje met de smalle woonverkeveling betekent dit vaak parkeren in de voortuinen. Hoewel niet ideaal, is deze situatie niet onaanvaardbaar.

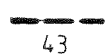
Onlangs is op het Ammonslaantje een maximum snelheid van 30 km/uur ingesteld. Verdere verbetering is niet direct noodzakelijk en ook niet mogelijk zonder het karakter van het laantje fundamenteel aan te tasten.



OVERZICHT OPENBAAR VERVOER



PLANGEBIED



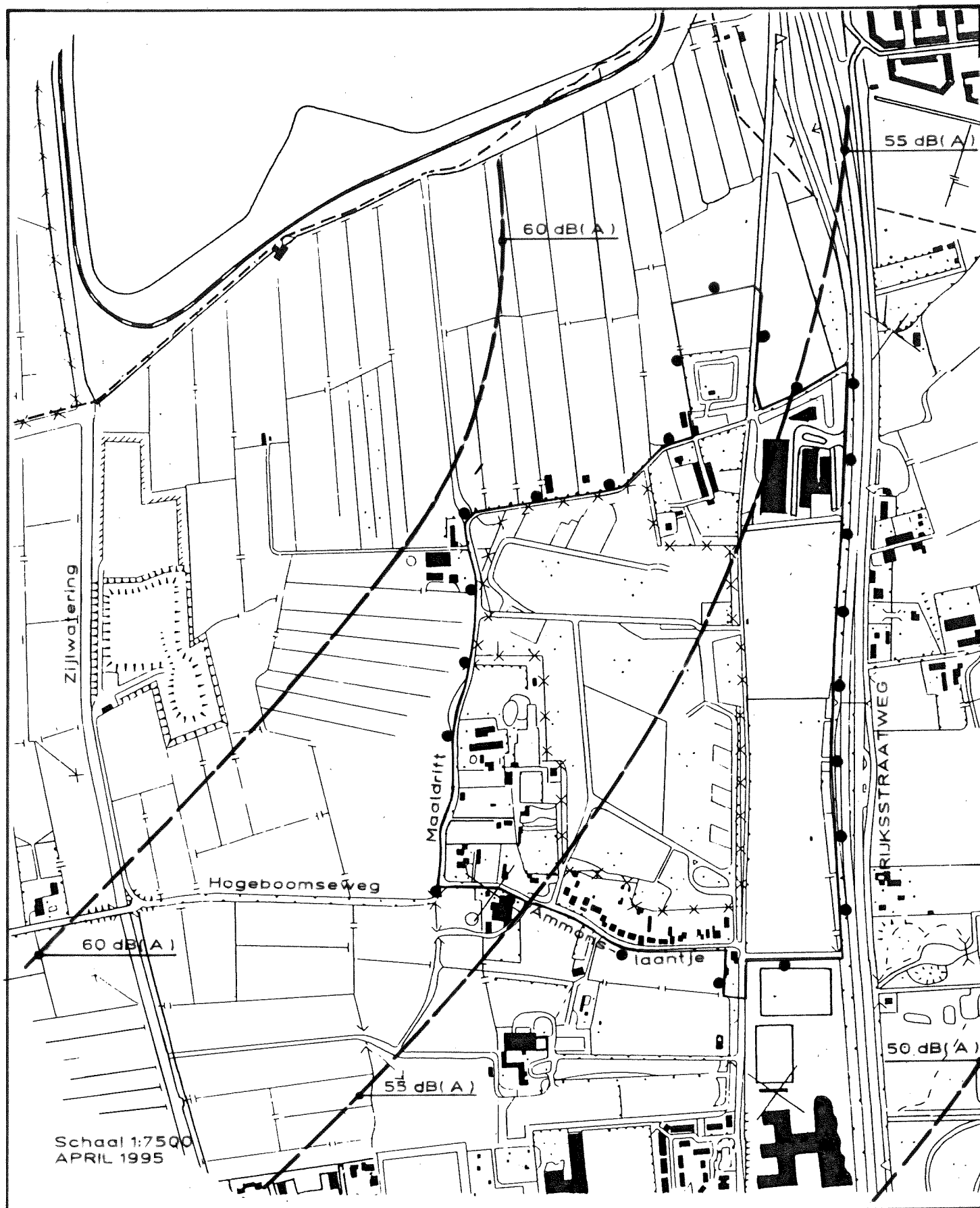
BUSROUTE MET LIJNNUMMER

43



BUSHALTE

KAART 4



OVERZICHT GELUIDSCONTOUREN Wm- inrichting
Vliegveld VALKENBURG, zoals van rechtswege geldend sinds 1-7-93

- GREN VAN HET PLAN
- — — GELUIDSCONTOUR
55 dB(A)

Verder loopt er door het plangebied nog een fietsverbinding Wassenaar-Leiden, aangelegd op de voormalige trambaan.

2.6. Openbaar vervoer

Wassenaar is voor wat betreft het openbaar vervoer aangewezen op het streekvervoer per bus. Binnen het plangebied liggen twee haltes van buslijn 43 Den Haag - Wassenaar - Leiden v.v.. Deze liggen op het Ammonslaantje en op de parallelweg van de Rijksweg. Via deze busverbinding zijn ook de NS-stations Den Haag en Leiden bereikbaar.

Een overzicht van het openbaar vervoer is aangegeven op **kaart 4**.

2.7. Milieu en externe veiligheid

2.7.1. Geluid

Voor mogelijke geluidshinder zijn de volgende drie bronnen onderzocht:

a. Luchtverkeerslawaai:

Het plangebied ligt onder een invliegfunnel naar het militaire vliegveld Valkenburg.

Door de minister van Defensie is op grond van artikel 25 Luchtvaartwet de zone rond het vliegveld Valkenburg vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting door landende en opstijgende vliegtuigen de op **kaart 5** aangegeven grenswaarden niet mag overschrijden.

Geconstateerd kan worden, dat het plangebied buiten deze zone valt.

b. Industrielawaai:

De voormalige "categorie A-inrichtingen uit de Wet geluidshinder zijn in 1993 opgenomen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet milieubeheer, en worden ook wel "Wm-inrichtingen" genoemd.

Op 1 juli 1993 zijn van rechtswege de geluidscontouren voor de Wm-inrichting Valkenburg van kracht geworden (**zie kaart 6**). Het plangebied valt per die datum formeel in zijn geheel binnen de als zodanig vastgestelde geluidscontouren van 50 en 55 dB(A).

Materieel is dat niet het geval. Naast deze van rechtswege vastgestelde contouren bestaat er namelijk een saneringscontour, die beduidend kleiner is dan de van rechtswege vastgestelde: het plangebied valt geheel buiten de saneringscontour (**zie kaart 7**).

De van rechtswege geldende contour geeft niet meer de huidige situatie weer. Intussen zijn geluidswallen aangebracht en is er medio juni 1995 een nieuwe overdekte en geluidsisolerende motorproefbank in gebruik genomen. Daarmee



OVERZICHT GELUIDSCONTOUREN Wm-inrichting
Vliegveld VALKENBURG; NA SANERING.

- GREN VAN HET PLAN
- - - GELUIDSCONTOUR

is het saneringsprogramma afgerond. Dit betekent dat in de praktijk kan worden uitgegaan van de op **kaart 7** aangegeven geluidscontour.

Een geluidscontour als boven bedoeld, kan bij bestemmingsplan worden gewijzigd.

In dit bestemmingsplan is reeds een begin gemaakt met het formeel terugleggen van die contour. De destijds van rechtswege vastgestelde contour, die de feitelijke situatie niet meer aangeeft, is daarom niet in het plan opgenomen.

Verdere teruglegging zal worden geregeld in de komende herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

c. Wegverkeerslawaaai:

zones:

Op grond van artikel 74 Wet geluidshinder kunnen aan weerszijden van wegen geluidszones liggen.

Indien binnen die zones nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, moet worden onderzocht welke geluidsbelasting is te verwachten van het wegverkeer en welke maatregelen moeten worden getroffen om die geluidsbelasting binnen de perken te houden.

Over het algemeen mag de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting aan de gevel van de woningen maximaal 50 dB(A) zijn. Voorzover die waarde bij nieuwe woningen niet kan worden gehaald, kan een verzoek worden ingediend bij gedeputeerde staten om met inachtneming van de bepalingen uit het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" een hogere waarde te mogen aanhouden.

Het gehele plangebied ligt binnen zones als boven bedoeld (**zie kaart 8**):

- de Rijksweg is een 2 x 2 baansweg met een geluidszone van 400 meter aan weerszijden van de weg.
- de Maaldrift heeft aan weerszijden een geluidszone van 250 meter.
- voorts vallen de geluidszones van Deijlerweg en Hogeboomseweg (250 meter aan weerszijden) gedeeltelijk binnen het plangebied.

* Op het Ammonslaantje sprake van een 30 km-zone waardoor daar geen geluidszone als boven bedoeld geldt.

* Binnen de invloedssfeer van de Deijlerweg bevinden zich geen nieuwe woningbouw mogelijkheden. Een akoestisch onderzoek is op basis daarvan niet noodzakelijk.

Deze zone wordt overigens geheel overlapt door de 400 meter brede zone van de Rijksweg.

* De Maaldrift is een 3,20 meter breed geasfalteerd polderweggetje.



GELUIDSZONES BESTAANDE SITUATIE
(art. 74 Wet Geluidhinder)

—●— GREN VAN HET PLAN

----- KANT RIJWEG



GELUIDSZONE

De nieuwe woningen, die aan daar mogen worden gebouwd moeten minstens 20 meter uit de grens van dat weggetje worden gerealiseerd.

Uit verkeerstellingen is gebleken dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal gemiddeld maximaal zo'n 420 voertuigen per etmaal bedraagt.

Op basis hiervan wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht (zie ook hierna bij Hogeboomseweg).

- * Uit verkeerstellingen is gebleken, dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal over de aan het plangebied grenzende Hogeboomseweg (driesprong Ammonslaantje/Hogeboomseweg/Maaldrift) gemiddeld maximaal zo'n 600 voertuigen per etmaal bedraagt.

Het gaat hier om een 4,10 meter breed, geasfalteerd polderweggetje.

Ook hiervoor wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de artikel 19 procedure voor een woning op het perceel Maaldrift 4 is een representatieve situatie akoestisch beoordeeld, met als uitkomst dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) voor de gevels van de mogelijk te realiseren woningen 43 dB(A) bedraagt.

- * Binnen de zone langs de Rijksstraatweg zijn binnen de bestemming "Bedrijven" in principe de realisering van nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Deze bestemming gaat uit van de mogelijkheid om bij vrijstelling één inpandige bedrijfswoning per bedrijf toe te staan, afhankelijk van onder andere de uitkomsten van een akoestisch onderzoek.

Burgemeester en wethouders kunnen, als bedrijfswoningen worden gewenst, nadere eisen stellen aan de bedrijfsbebouwing in de bouwvlakken tussen de bestemming "lokaal verkeer" en de Rijksstraatweg, in die zin dat zij kunnen voorschrijven, dat de gebouwen daar aaneengesloten moeten worden gebouwd op de achtergevelbouwgrens, met minimaal een goothoogte van 6 meter.

Voorts is voorgeschreven, dat de bedrijfswoningen inpandig moeten zijn.

Of en zo ja, waar binnen deze bestemming (inpandige) bedrijfswoningen zullen (kunnen) worden gerealiseerd is op dit moment niet bekend. Dat hangt af van de volgende factoren:

- op dit moment zijn de kopers van bedrijfsterrein nog niet bekend;
- in het geheel is niet zeker of kopers wel een bedrijfswoning willen;
- de exacte aard van de te vestigen bedrijven, die bepalend kan zijn voor de vraag of en zo ja, waar bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd, is niet bekend.

Om te voorkomen, dat een heleboel werk voor niets wordt gedaan, is in verband met al deze onzekere factoren gekozen voor het werken met een vrijstellingsbevoegdheid. Die wordt gebruikt voor die gevallen waarbij sprake is van een concrete wens voor een dienstwoning op bekende lokatie. Vrijstelling kan pas worden verleend, wanneer uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat dat uit een oogpunt van geluidhinder formeel mogelijk is.

In deze zin kan worden gesteld, dat het plan uitgaat van woningbouw op die plekken waar dat akoestisch formeel toelaatbaar is.

2.7.2. Bodem

Op het punt van aangetroffen en mogelijke bodemverontreinigingen zijn de volgende lokaties in en nabij het plangebied van belang:

Woningen en bedrijven Maaldrift en Ammonslaantje

Aan Maaldrift en Ammonslaantje staan vanaf het begin van deze eeuw woningen. Mogelijk zijn bij een aantal daarvan boven- en/of ondergrondse olietanks aanwezig (geweest). Verder zijn in de achtertuinen van de huizen langs het Ammonslaantje enkele bedrijfjes aanwezig.

Op 8 september 1966 is voor het pand Maaldrift 9 een vergunning verleend voor het opslaan en afleveren van benzine (mengsmeringsautomaat) in een ondergrondse tank.

Het bovenstaande kan lokaal voorkomende bodemverontreinigingen (o.a. minerale olie- en VAK verontreiniging) tot gevolg hebben gehad. Omdat er voor de betreffende en aangrenzende terreinen geen sprake is van wijziging van de bestaande bestemming is deze mogelijke verontreiniging voor het bestemmingsplan niet relevant.

Overige activiteiten Maaldrift

In de (voormalige) groentekwekerij kan door het gebruik van bestrijdingsmiddelen en door de aanwezigheid van tanks met petroleum en huisbrandolie bodemverontreiniging zijn ontstaan.

Het terrein van het tennispark "De oude eik" heeft in en voor de oorlog onderdeel uitgemaakt van het toen bij het defensiecomplex behorende vliegveld. Daardoor kan (olie)verontreiniging in de bodem zijn ontstaan. In het op het terrein aanwezige gravel kan loodverontreiniging aanwezig zijn.

Verder moet een weiland op de hoek van het Ammonslaantje en de Hogeboomseweg worden aangemerkt als "verdacht terrein", omdat dat in het verleden is opgehoogd met materiaal, dat mogelijk verontreinigd kan zijn.

Het gebied aan de Maaldrift, dat bestemd wordt voor "wonen" zal het hierboven vermelde geen last ondervinden. Mogelijke bodemverontreinigingen verspreiden zich voornamelijk via het grondwater en dat heeft regionaal een zuidoostelijke stromingsrichting.

Defensieterrein

Op het defensieterrein hebben diverse activiteiten plaatsgehad waarbij de bodem kan zijn verontreinigd. Onder andere als gevolg van de eerder genoemde vliegveld-functie.

Op het terrein bevindt/bevond zich een aantal HBO-tanks met een inhoud van 4.000 tot 10.000 liter. Hier kunnen minerale olie- en VAK-verontreinigingen aanwezig zijn

Op 13 juni 1973 is aan Chevron Petroleum Maatschappij (Nederland) B.V. een Hinderwetvergunning verleend voor de opslag van 20.000 liter benzine en 12.000 liter autogasolie in ondergrondse tanks.

Aangetroffen verontreinigingen (minerale olie en VAK) zijn inmiddels verwijderd.

Voormalige defensieterrein/nieuwe civiele bedrijfsterrein

Bodemonderzoeken hebben diverse verontreinigingen in bodem en grondwater aan het licht gebracht.

Zo is er sprake van een lichte tot sterke verontreiniging met minerale olie, VAK, PAK's, EOX, arseen, koper, kwik, cadmium, chroom, lood, gechloreerde koolwaterstoffen, VOCI (vluchtige chloorkoolwaterstoffen).

De aangetroffen verontreinigingen worden thans gesaneerd.

Tevens zijn op en buiten het terrein verontreinigingen met radio-actief materiaal (radio-actief radium) aangetroffen.

In de eerste helft van 1991 zijn de radio-actieve besmettingen uit de gebouwen verwijderd.

Bestaand bedrijfsterrein

Op het terrein worden tankwagens gestald, is er een ondergrondse tank voor dieselolie en is er sprake van metaalbewerkingsbedrijven.

Autosloperij

De autosloperij is voorzien van vloestofdichte vloeren, waarin watergoten, die via een oliescheider op het gemeentelijk riool zijn aangesloten. Dat maakt de kans gering dat door de sloop-activiteiten verontreiniging optreedt.

2.7.3. Lucht

Voor de luchtkwaliteit in het plangebied speelt het verkeer op de Rijksweg aan de zuidoostzijde van het plangebied een centrale rol.

Toetsingskader voor de luchtkwaliteit vormt de Wet inzake de luchtverontreiniging en de diverse Algemene maatregelen van bestuur.

Voor dit bestemmingsplan zijn voor het bepalen van de luchtkwaliteit geen berekeningen gedaan. Uitgegaan is van de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek van het bestemmingsplan voor het nabij gelegen gebied



OVERZICHT LUCHTKWALITEITSZONE

- GRENS VAN HET PLAN
- - - AS VAN DE WEG
- · - · - LUCHTZONE NO₂ 135 µgr / m³

Rijksstraatwegzone Den Deijl. Daartoe zijn berekeningen gedaan met het "Car-model", waarbij rekening wordt gehouden met verkeersintensiteit, afstand van de bebouwing tot de wegas en de aard van de bebouwing.

De verblijfstijd is de bepalende factor om te beoordelen of iemand overlast ondervindt van luchtverontreinigende stoffen, die door het verkeer worden uitgestoten. Als voor luchtverontreiniging gevoelige activiteiten worden aangemerkt het werken in tuinen en in bebouwing met open ventilatie, het lopen op trottoirs en het recreëren op recreatieterreinen. Activiteiten als fietsen op fietspaden en de korte aanwezigheid op parkeerplaatsen daarentegen niet.

Op basis van de boven bedoelde berekeningen met het "Car-model" kan worden verwacht, dat de norm voor stikstofdioxyde aan de grens van het plangebied niet meer wordt overschreden. Daarbij is uitgegaan van een grenswaarde van 135 microgram per m³ als 98-percentiel van uurgemiddelde concentraties. De normen voor benzeen en koolmonoxyde worden op veel geringere afstanden van die as niet meer overschreden. Stikstofdioxyde is hier dus de maatgevende factor voor de bepaling of de normen voor luchtverontreiniging worden overschreden.

Dit levert een zone op die vrijwel gelijk loopt met de grens van het plan (**kaart nr. 9**).

Deze zone vormt geen enkel beletsel voor de bestaande activiteiten binnen het plangebied en evenmin voor de geplande nieuwe ontwikkeling: uitbreiding van het bedrijfsterrein.

2.7.4. Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn opgenomen in bijlage A.

2.7.5. Overige onderdelen milieu-onderzoek

- Binnen het plangebied zijn geen milieubeschermingsgebieden aangewezen als bedoeld in de provinciale Milieuverordening, die per 1 maart 1995 in werking is getreden.
- De Rijksstraatweg is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gezien de afstanden van deze weg tot de meest nabij gelegen bestaande en nog te vestigen bedrijven op het bedrijfsterrein Maaldrift heeft dit geen invloed op het plan.

2.7.6. Externe veiligheid

Leidingen binnen het plangebied

Parallel aan het fietspad, dat het gehele plangebied doorkruist, ligt een aardgasleiding (ø 150 mm).

Het bestaande industrieterrein en de kampeerplaats worden doorkruist door

- een aardgasleiding (ø 200 mm): de meest oostelijk gelegen aardgasleiding;
- een aardgas-hoofdtransportleiding (ø 900 mm): de meest westelijk gelegen aardgasleiding;
- twee ruwwatertransportleidingen (ø 1200 mm en ø 1600mm).
- twee hoogspanningsleidingen van elk 50 Kv.

Afstandscriteria voor aardgasleidingen

In de circulaire van het ministerie van VROM d.d. 26 november 1984, kenmerk DGMH/B, nr. 0104004 "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" zijn de volgende afstandscriteria opgenomen voor de afstand tussen het hart van de leiding en de meest nabij gelegen bebouwing:

- toetsingsafstand:

bij bebouwing buiten de toetsingsafstand is er geen risico.

- minimale bebouwingsafstand:

bij bebouwing buiten de minimale bebouwingsafstand is er sprake van aanvaardbaar risico.

Bij minimale bebouwingsafstand wordt onderscheid gemaakt in:

1. woonwijken en bedrijven (waar meer dan 50 personen werkzaam zijn) en
2. incidentele bebouwing (lintbebouwing e.d.) en bedrijven waar maximaal 50 personen werkzaam zijn.

Op de aardgasleidingen zijn de volgende afstandscriteria van toepassing:

1. voor de aardgasleiding van ø 150 mm:
 - toetsingsafstand = 20 meter
 - minimale bebouwingsafstand = 4 meter
2. voor de aardgasleiding van ø 200 mm:
 - toetsingsafstand = 20 meter
 - minimale bebouwingsafstand woonwijken e.d. = 7 meter
 - minimale bebouwingsafstand incidentele bebouwing e.d. = 4 meter.
3. voor de hoofdtransport-aardgasleiding van ø 900 mm:
 - toetsingsafstand = 115 meter.
 - minimale bebouwingsafstand woonwijken e.d. 35 meter.
 - minimale bebouwingsafstand incidentele bebouwing e.d. = 5 meter.

2.7.7. Conclusies en aanbevelingen milieu en externe veiligheid

De zonering van de luchtvaartwet is voor het plangebied niet van belang.

De in het kader van de Wet Geluidshinder van rechtswege vastgestelde zoneringen van 50 dB(A) en 55 dB(A) voor de Wm-inrichting Valkenburg zijn, vermeld op **kaart 6** van deze toelichting. Zoals eerder gesteld, geeft de van rechtswege geldende contour niet meer de huidige situatie weer. Het geluidssaneringsprogramma van defensie is afgerond, waardoor de 50 dB(A) grens ver van de bestemmingsplangrenzen is komen te liggen. De reële geluidszonering rond de Wm-inrichting Valkenburg (**zie kaart 7**) geeft dus geen aanleiding tot het doen instellen van een akoestisch onderzoek bij bouwaanvragen.

Zoals hiervoor reeds gesteld, wordt in dit bestemmingsplan reeds een begin gemaakt met het terugleggen van de van rechtswege vastgestelde contour, door deze niet meer op te nemen. Verdere teruglegging zal worden geregeld in de komende herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

In verband met verkeerslawaaï moet op grond van de Wet Geluidshinder akoestisch onderzoek worden verricht alvorens er gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om op het bedrijfsterrein bedrijfswoningen te bouwen.

Op plaatsen waar in de toekomst mogelijk nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, moet in het kader van bouwvergunningaanvragen eerst bodemonderzoek plaats hebben.

Uit onderzoek in een nabij liggend gebied blijkt, dat op een afstand van circa 24 meter uit de as van de Rijksstraatweg de normen voor luchtverontreiniging niet meer worden overschreden. Omdat deze afstand vrijwel geheel samenvalt met de grens van het plangebied heeft dat geen consequenties voor de functies daarbinnen.

Langs de aardgasleidingen binnen het plangebied is een zonering opgenomen, waarbinnen bouw- en gebruiksbeperkingen gelden.

Milieubeschermingsgebieden zijn er niet binnen het plangebied.

De route gevaarlijke stoffen over de Rijksstraatweg heeft geen invloed op het plangebied.

2.8. (Cultuur)historie

Een groot deel van het terrein tussen Ammonslaantje, Maaldrift en het fietspad behoorde vroeger tot de buitenplaats Laen en Duyn. Deze buitenplaats wordt voor het eerst genoemd in een koopakte uit 1703. Tot dit landgoed behoorden de huidige schelpvormige vijver tussen de Maaldrift en de tennisbaan en een boerderij, op de plaats van de boerderij Maaldrift 5/5b.

In de eerste helft van de 19e eeuw is er in de koopakten nog steeds sprake van 'het Huis Laan en Duin', maar op de eerste kadasterkaart (ca. 1820) zijn het oorspronkelijke landhuis en de bijbehorende tuinen al verdwenen. Waarschijnlijk is na de sloop een veel kleiner huis vlak bij de boerderij als buitenverblijf in gebruik genomen.

Een beschrijving uit 1754 maakt gewag van 'de hoffstede Laen en Duijn met tuijnen, beelden," etc.. Afbeeldingen of plattegronden van de tuinen zijn niet aangetroffen.

2.8.1. Boerderij Maaldrift 5/5b

De huidige boerderij Maaldrift 5/5b stamt uit het laatste kwart van de 19e eeuw. In feite betreft het hier een opvolger van een veel oudere boerderij, die in ieder geval al bestond aan het begin van de 18e eeuw. De hoeve behoorde toen bij de buitenplaats Laen en Duijn. Het herenhuis zal een eind ten zuidoosten van de boerderij hebben gestaan. Waarschijnlijk stond de boerderij er al in de 17e eeuw, mogelijk eerder.

Het gebied Maaldrift waarin de hoeve staat, wordt al in de Middeleeuwen als woongebied genoemd. Het werd ook wel aangeduid als de Laanhoek.

Op de oudste kadasterkaart (ca. 1820) staat op de plaats van de huidige boerderij een hofstede aangegeven met een wat kortere stal dan de huidige. Evenals nu het geval is, bevond het woongedeelte zich aan de zuidoostzijde van de boerderij en was derhalve gericht op de oude Middeweg (de huidige oude trambaan). Vlak voor het woongedeelte is op de kadasterkaart een bijna vrijstaand bouwvolume weergegeven. Mogelijk betreft het hier een buitenhuis dat in de vroege 19e eeuw de functie heeft overgenomen van het dan inmiddels gesloopte herenhuis Laen en Duijn.

De boerderij Maaldrift 5/5b is een hoeve van 50 meter lang. De circa 40 meter lange koestal is zeer traditioneel in rode baksteen gebouwd en bestaat uit een parterre, afgedekt door een fors schilddak, waaronder zich een hooizolder bevindt. Boven de achtergevel is het dak voorzien van een wolfsend, een element dat al bij de allereerste stenen boerderijen (uit de 16e eeuw) in deze streken voorkomt.

De gehele achtergevel is trouwens traditioneel van opzet, in feite gedictieerd door de plaatsing van koeien in de stal: naast elkaar in twee rijen met de kop naar de voergang die zich in de as van het gebouw bevond. De middelste deur gaf toegang tot de voergang en de twee deuren aan weerszijden daarvan geven toegang tot de mestgang achter de koeien. Dit type stal wordt een grupstal genoemd, naar de grup of mestgoot. Bovenin de achtergevel bevindt zich een luik dat toegang geeft tot de hooizolder.

De zijgevels zijn voorzien van kleine vierkante raampjes en in het midden van een hooiluik met bovenlicht (een soort stenen dakkapel). Twee deuren in de zuidoostelijke zijgevel geven toegang tot de stal en het achterhuis. De houten schuifdeur is niet authentiek.

Het woongedeelte is minder traditioneel van opzet. Het rechthoekige woonblok is dwars voor de stal geplaatst. Met name de symmetrisch opgezette voorgevel verleent het geheel een zekere statigheid. De voordeur met bovenlicht is precies in het midden van de voorgevel geplaatst. Links twee ramen van de pronkkamer, rechts twee identieke van de opkamer. Onder de ramen van de opkamer bevinden zich de (recentelijk dichtgezette) vensters van de melkkelder. De dakgoot wordt ondersteund door een reeks kleine bakstenen consoles (siermetselwerk). De monumentaliteit van de voorgevel wordt nog versterkt door de antiekvormige dakkapel met twee vensters met daarboven een kroonlijst. Boven alle vensters is een strek van gele baksteen aangebracht, een versierend element dat overigens ook in de overige gevels is aan te treffen en het geheel een levendig aanzien geeft. De oorspronkelijk roedeverdeling van de vensters is verdwenen.

Aan de zuidwestzijde zijn twee ramen bewaard gebleven. Daarnaast is later een erker aangebouwd, die overigens niet misstaat. Verder is hier een - minder fraaie - dakkapel toegevoegd.

De zijgevel aan de noordoostzijde heeft de oorspronkelijke raamindeling verloren. Ervoor in de plaats kwamen een uitgebouwde bijkeuken met zadeldak, een klein venster en een tamelijk lelijke erker. Ook hier werd een dakkapel toegevoegd.

Het schilddak wordt gedekt door grijze pannen; het dak van de stal bestaat tegenwoordig uit golfplaat.

Op het erf staan drie bijgebouwen. Het dichtst bij de Maaldrift een stenen gebouw met zadeldak, gedekt met rode pannen. Het stamt uit de 17e of vroege 18e eeuw. Het is voorzien van een uitbouw van recente datum. Daarnaast staat een minder oude schuur met een groot schilddak, voorzien van grijze (en enkele rode) dakpannen.

Als derde element kan de voormalige hooiberg genoemd worden, die recentelijk gemetselde stenen wanden en een dak van golfplaat heeft gekregen.

2.8.2. Schelpvormige vijver van het landgoed Laen en Duyn

Even ten oosten van de boerderij Maaldrift 5/5b ligt een vijver met een lengte van ongeveer 50 meter en een grootste breedte van 30 meter. De vijver heeft de vorm van een schelp, waarbij de onderzijde van de schelp zich aan de noordwestzijde bevindt.

Deze vijver maakte deel uit van de voormalige buitenplaats Laen en Duyn.

Kadasterkaart
ca. 1820 (fragment)

— Vroegere zichttas —

waterkrom

boerderij

Laanen Duijn



De nog bestaande vijver geeft enige houvast voor een reconstructie van de hoofdvorm van het park. Grootte, vorm en ligging van de vijver doen vermoeden dat deze zich bevond aan het eind van een lange zichtas die het park in twee delen van gelijke grootte verdeelde.

De vijver diende als beëindiging van een formele tuin. Het herenhuis zal - ongeveer halverwege die tuin - dwars op de zichtas hebben gestaan. Vermoedelijk werd deze formele tuin aangelegd in het eerste kwart van de 18e eeuw.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1. Algemeen

Het plan heeft een consoliderend karakter en staat slechts op enkele punten wisseling van functies toe (uitbreiding bedrijfsterrein Maaldrift, sportvelden op het gemeentelijke deel van het daaraan aansluitende weiland en nieuwe woningen aan de Maaldrift).

Consolidatie en de beperkte mogelijkheden tot functiewisseling hebben onder andere tot doel om stabiele, handhaafbare functies te creëren, die voorkomen, dat een rommelige standsrandzone ontstaat.

Het plangebied Ammonslaantje Maaldrift is een "stedelijk" deel van Wassenaar, dat wordt omgeven door polders met hoge landschappelijke en natuur- en cultuurhistorische waarde en door landgoedbos aan de overzijde van de Rijksstraatweg.

Het grenst onder andere in het noorden aan de zeer waardevolle Ommedijkse Polder, die door de provincie dreigt te worden opgeofferd voor een stortplaats van ongerijpte baggerspecie, een zeer ongewenste ontwikkeling.

Bijzondere aandacht heeft de strook grond langs de Maaldrift gekregen. Daar zijn nog restanten te vinden zijn van agrarische bedrijfsvoering.

Er waren daar drie agrarische bedrijfscentra: twee melkveehouderijen en één tuindersbedrijf.

Inmiddels zijn de twee melkveehouderijen opgeheven en is het tuindersbedrijf niet levensvatbaar gebleken.

Deze strook valt qua karakter en functies binnen het stedelijke gebied van Wassenaar. Gelet op de ligging ervan zal de planologische invulling daarvan nadrukkelijk in dienst moeten staan van een vloeiende, zo natuurlijk mogelijk ogende overgang naar het open landelijke gebied.

3.2. Wonen

De bestaande woningen aan de Deijlerweg (twee blokjes), het Ammonslaantje en de Maaldrift zijn in het plan opgenomen.

Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen de lintbebouwing in de strook tussen het Ammonslaantje en het defensiecomplex en de twee woningen aan de Deijlerweg (woondoeleinden B) en de extensieve bebouwing in de strook tussen de Maaldrift en (de toegangsweg tot) het defensiecomplex (woondoeleinden A). Daarbij is aangesloten op de al sinds 1976 bestaande planologische regeling in het bestemmingsplan Ter Weer.

De extensief bebouwde strook langs de Maaldrift heeft door zijn openheid zowel ruimtelijk als landschappelijk een heel ander karakter dan de intensief bebouwde strook met de al overwegend oudere bebouwing langs het Ammonslaantje.

Verder is er voor wooneenheden binnen de bestaande boerderij aan de Maaldrift een nieuwe bestemming gecreëerd: woondoeleinden C.

Het wegvallen van de agrarische functie langs de Maaldrift heeft een onzekere situatie tot gevolg gehad. Die situatie heeft geleid tot ongewenste ontwikkelingen (bedrijfjes die er niet passen). Dit levert een stedenbouwkundig rommelige situatie op, die kan leiden tot een ongewenste verloedering, het ontstaan van een rommelige "stadsrandzone". Vasthouden aan een agrarische bestemming of vergelijkbare functies was niet realistisch en planologisch ongewenst. En dat vraagt om een andere beleid voor het gebied.

Het gemeentelijk planologisch beleid is in het algemeen gericht op het behoud van het karakter van Wassenaar als groene woongemeente en het beschermen van waardevolle natuur- en buitengebieden.

Op grond daarvan worden in Wassenaar geen verdere uitbreidingen meer nagestreefd van de bebouwde gebieden.

Het beleid is gericht op het benutten van open plekken of functiewijzigingen binnen het bebouwde gebied. Dit beleid sluit aan bij het bufferzonebeleid van provincie en rijk.

Het plangebied Ammonslaantje Maaldrift wordt gezien als een uitloper van het bebouwde gebied in Wassenaar, waarbinnen enkele open plekken zijn ontstaan. In de hoek Ammonslaantje - Maaldrift (tussen de ingang naar het tennispark aan het Ammonslaantje en de achteringang van het defensiecomplex aan de Maaldrift) staan op dit moment 12 woningen.

Al die woningen passen in de woonfunctie, die aan twee randen van het plangebied al aanwezig is. Combinatie van deze 12 woningen met andere functies dan wonen is niet logisch en planologisch ongewenst. De voorkeur gaat dan ook uit naar een ontwikkeling in deze hoek waarbij de woonfunctie de enige functie wordt.

Bestaande woningen, die òf zijn wegbestemd òf nog zijn bestemd als agrarische bedrijfswoning kunnen dan een positieve woonbestemming krijgen. Voorts kunnen nieuwe woningen worden toegestaan op enkele tussenliggende percelen.

De voorgestelde woningbouw past binnen het geschetste gemeentelijke beleid, waarvan hierboven is vastgesteld dat dat aansluit bij het provinciale- en rijks(bufferzone)beleid.

Woningbouw is ook in overeenstemming met het Streekplan Zuid-Holland West. Daarin zijn de randen van het plangebied aangeduid als "Bestaand stads- en dorpsgebied, te verdichten".

De bestemmingen woondoeleinden A en C, waar sprake is van relevante, nieuwe ontwikkelingen, zullen hierna nog nader worden toegelicht.

- woondoeleinden A

De nieuwe woningen langs de Maaldrift zullen, in aansluiting op het aangrenzende open poldergebied en de te handhaven boerderij Maaldrift 5/5b (zie woondoeleinden C) en een eenvoudig, landelijk karakter moeten hebben.

De oorspronkelijke goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,50 en 9 meter zijn daarom alleen gehandhaafd voor de bestaande woningen op de hoek van het Ammonslaantje en de Maaldrift (inclusief de bestaande, te verplaatsen woningen Maaldrift 3 en 4).

Voor de nieuwe bouw mogelijkheden is de maximum goothoogte bepaald op 2,75 meter. Met vrijstelling kan toestemming worden verleend voor een grotere goothoogte, tot maximaal 4,50 meter over maximaal 30% van de gevellengte. Onverkort geldt dat de nieuwe woningen een eenvoudig landelijk karakter moeten hebben. Daarom zijn er voor die woningen ook nadere regels gesteld aan het materiaalgebruik. Onder andere zijn uitsluitend natuurlijk gekleurde bakstenen en keramische, naturel gekleurde dakpannen voorgeschreven. Verder is nog bepaald, dat de nieuwe woningen moeten worden uitgevoerd met een kap van minimaal 40° en maximaal 45°, om te voorkomen dat er bijvoorbeeld platte bungalows verschijnen, die niet in een landelijke omgeving thuis horen.

De oppervlakte is voor de nieuwe woningen bepaald op maximaal 120 m². De op de kaart aangegeven bouwvlakken, met daarop de bestaande woningen, mogen geheel worden bebouwd.

Door voor de nieuwe woningen ook nog ruime onderlinge afstanden en ruime afstanden tot de weg voor te schrijven zal er sprake zijn van woningbouw, die past in het karakter van het plangebied en de landelijke omgeving.

In totaal zullen er vier nieuwe, vrijstaande woningen bijkomen. Daarnaast zijn twee bestaande woningen (Maaldrift 3 en 4) op een zodanige manier bestemd dat zij op een planologisch betere plek op het perceel kunnen worden herbouwd. Verder biedt het plan de mogelijkheid om een paardestal, gelegen op korter afstand van de hierna te noemen boerderij Maaldrift 5/5b, te vervangen door een vrijstaande woning.

- woondoeleinden B

Binnen deze bestemming is uitgegaan van de bestaande situatie en de daarop van toepassing zijnde bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Ter Weer. In afwijking daarop zijn de bouwdiepten uniform bepaald op 12 meter, met uitzondering van enkele bestaande panden, die reeds een grotere bouwdiepte hebben.

In de praktijk betekent dit dat een groot aantal woningen nog kan worden uitgebreid.

Omdat daaraan in de praktijk behoefte bleek te bestaan, is gezocht naar een verdere uitbreidingsmogelijkheid, binnen planologisch aanvaardbare condities. Die mogelijkheid is gevonden in de regeling die in het bestemmingsplan Hofcamp de overschrijding van de achtergevelbouw grens met maximaal 3 meter tot een maximale bouwhoogte van eveneens 3 meter mogelijk maakt.

- woondoeleinden C

De boerderij Maaldrift 5/5b met bijbehorende bebouwing, wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Voorheen waren daar twee agrarische bedrijfscentra gevestigd. Het gemeentelijk beleid is er steeds op gericht geweest om de agrarische functie en daarmee ook de boerderij voor het gebied te behouden.

Handhaving van de agrarische functie is inmiddels onhaalbaar gebleken. Voor het behoud van de boerderij en de bijbehorende bebouwing is daarom omgezien naar een geschikte nieuwe functie. Het complex is thans deels voor wonen en deels voor bedrijfsmatige doeleinden in gebruik.

Verschillende argumenten pleiten ervoor de boerderij te behouden en daarom een beschermde status te geven.

Allereerst is daar de historische betekenis. Boerderij en bijgebouwen vormen tezamen met de oude vijver, de laatste herinnering aan de buitenplaats Laen en Duijn.

De boerderij heeft zeker architectonische waarde.

De stal geeft een goed beeld van de traditionele bouwwijze, zoals die aan het eind van de vorige eeuw nog werd toegepast. In onze eeuw is die bouwwijze spoedig geheel verlaten.

Het woongedeelte is voor een boerderij in deze streek origineel te noemen. Opvallend is de statigheid, die in het ontwerp is nagestreefd.

De boerderij is een zeer interessante momentopname uit de ontwikkeling van de boerderijen van traditioneel naar modern.

De boerderij heeft een zekere "zeldzaamheidswaarde", te meer daar veel 19e-eeuwse boerderijen zoals deze, zijn verwoest in de Tweede Wereldoorlog of nadien werden gesloopt.

Het is dan ook zeker zinvol om deze 19e-eeuwse Wassenaarse boerderij te beschermen. De boerderijen, die reeds op de monumentenlijst staan en als zodanig worden beschermd, stammen alle uit de 17e eeuw.

Als cultuurhistorisch element in het landschap is de boerderij eveneens van grote waarde. Het is een relict dat getuigt van de agrarische geschiedenis in het gebied Maaldrift. Vanaf de openbare weg is met name de monumentale stal, tezamen met twee bijgebouwen (zonder de voormalige hooiberg) een fraaie blikvanger. Het verdwijnen van deze elementen zou een verarming op cultuurhistorisch gebied betekenen.

Gelet hierop en op de gewenste woningbouw aan weerszijden van de boerderij, gaat de planologische voorkeur uit naar de functie wonen, waarbij de huidige verschijningsvorm van de boerderij en het oudste bijgebouw dient te blijven gehandhaafd.

In de voormalige boerderij met stal, waar nu reeds twee woningen aanwezig zijn, mogen daarom drie extra woningen worden gecreëerd (woondoeleinden C). Gestapelde woningen zijn daarbij uitgesloten.

Het streven naar het behoud van de huidige verschijningsvorm (zie ook onder 2.8.1.) betekent ook handhaving van de huidige kapvorm, waardoor uitstekende zaken, zoals dakkapellen alleen bij vrijstelling zijn toegestaan. Op de bebouwingsregeling voor boerderij en bijbehorende bebouwing is de - bindende - gevel- en kappentekening P-1017 van toepassing (zie ook de beschrijving onder 2.8.1. van de te behouden karakteristiek).

Verder gelden speciale eisen voor kleuren en materialen: onder andere natuurlijk gekleurde bakstenen en keramische dakpannen.

Om de scheiding wonen en werken in de praktijk ook daadwerkelijk te effectueren is bepaald, dat voordat met de realisering van de extra woningen kan worden begonnen het zeker moet zijn, dat alle overige binnen deze bestemming aanwezige bebouwing als bijgebouwen bij de woningen in de voormalige boerderij zullen dienen en niet voor bedrijfsmatige activiteiten.

3.3. Recreatie

3.3.1. Sportieve Recreatie

De agrarische bestemming van het gemeentelijke deel van het weiland op de hoek van Ammonslaantje en de parallelweg van de Rijksstraatweg is gewijzigd in de bestemming "Sportieve recreatie".

Voor dat weiland moest worden gezocht naar een bestemming, die ruimtelijk past in het bufferzonebeleid en die een afgrenzing van het bedrijfsterrein Maaldrift vormt.

Daarvoor diende zich een drietal mogelijkheden aan:

1. handhaving van de agrarische bestemming,
2. bebossing overeenkomstig de gedachten van het landschapsbeleidsplan of
3. sportvelden waardoor één van de mogelijke woningbouwlocaties in het planologisch beleidskader voor de periode 1994 - 2000: Wassenaar "een dorp met begrensde mogelijkheden" kan worden gerealiseerd.

Na afweging van alle belangen is voor het gemeentelijke deel gekozen voor een sportbestemming, die verhuizing mogelijk maakt van de American Baseball Foundation (ABF).

Met de gekozen nieuwe bestemming is er sprake van een duurzame groene bestemming van het terrein. Deze groene bestemming vormt tevens een structurele afgrenzing van het bedrijfsterrein Maaldrift. Verder betekent een sportbestemming een voortzetting van de reeds aan de overzijde van het Ammonslaantje aanwezige sportvelden van de Amerikaanse School.

De ruimtelijke consequenties zijn gering: toegestaan zijn

- maximaal 500 m² bebouwing (clubgebouwen, dug outs e.d.) en een goot en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 4,50 en 5,50 meter.
- andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Afwijkende maximum bouwhoogtes zijn opgenomen voor:

- * terreinscheidingen: 2 meter;
- * tribunes: 3 meter;
- * ballenvangers: 8 meter en
- * lichtmasten: 15 meter.

Bovendien is de gezamenlijke oppervlakte van tribunes beperkt tot maximaal 30 m².

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan de plaats van de bebouwing met oog op een goede landschappelijke inpassing en om schadelijke effecten (o.a. van lichtmasten) "naar buiten" te voorkomen.

Het huidige terrein van de ABF, gelegen tussen de woonwijken van Weteringpark en Ter Weer, zal na verhuizing kunnen worden gebruikt voor woningbouw. Het gaat hierbij om een terrein van zo'n 3,5 ha, inclusief clubgebouwen, waarvan zo'n 2.5 ha voor dat doel geschikt is.

3.3.2. Kampeerplaats

De kampeerplaats wordt door de Maaldrift in tweeën gedeeld: in een ouder en een nieuwer deel.

In het oudere gedeelte ligt de oude boerderij "Maaldrift". Daar bevinden zich uitsluitend vaste standplaatsen.

Aan de overzijde is een terrein met een mengeling van vaste standplaatsen, seizoenkamperen en toeristisch kamperen. Omdat de kampeerbestemming in dit gedeelte van de kampeerplaats vaste standplaatsen uitdrukkelijk uitsloot, is voor de aanleg en inrichting van die vaste standplaatsen een artikel 19 procedure gevoerd. Op 15 juli 1988 verklaarden gedeputeerde staten van Zuid-Holland geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van vrijstelling voor de aanleg van vast standplaatsen.

Aan het gebruik van het deel van de kampeerplaats, dat binnen de bebouwingsafstand van 5 meter tot de gastransportleiding ligt zijn de nodige beperkingen gesteld.

Binnen die zone ligt het parkeerterrein en is gekozen voor een extensieve kampeerbestemming. Dat betekent korte aaneengesloten perioden ("kortkamperen"), toeristisch, kamperen op relatief grote standplaatsen van minimaal 115 m² en waarvan geen der zijden korter is dan 10,5 meter. Daardoor wordt een zeer lage bezettingsgraad bereikt. Deze manier van bestemmen biedt meer zekerheid voor een extensief gebruik van de gronden, dan wanneer er sprake zou zijn van wegbestemmen of een beperking tot dagkamperen. De gronden hebben immers in het geldende bestemmingsplan reeds een gewone bestemming voor toeristisch kamperen. En dat gebruik zou dan in volle omvang onder het overgangsrecht kunnen worden gecontinueerd.

Een beperking tot dagkamperen met een overnachtingsverbod heeft geen zin, omdat zo'n bestemming in elk geval intensief gebruik overdag niet uitsluit.

3.3.3. Tennispark

De bestemmingsregeling voor het tennispark is gericht op consolidatie van de bestaande activiteiten. Het aantal tennisbanen is dan ook overeenkomstig de bestaande situatie bepaald op maximaal zeven. Dat heeft met name te maken met de parkeercapaciteit van het park.

Parkeren vindt thans grotendeels plaats op eigen terrein en daarbuiten op het toegangsweggetje naar het Ammonslaantje. Het gedeelte eigen terrein waarop moet worden geparkeerd is op de plankaart aangeduid.

Bij grote evenementen, zoals toernooien, is de boven geschetste parkeersituatie onvoldoende. In die gevallen wordt in de nabijheid van het complex aanvullende parkeerruimte gehuurd. Van zo'n situatie is globaal slechts één week per jaar sprake.

3.4. Defensie

3.4.1. Defensiedoeleinden

Binnen het plangebied ligt reeds enkele decennia het defensiecomplex Maaldrift. Planologisch is het niet de meest gewenste bestemming.

De gemeente heeft de vestiging van het complex dan ook niet zelf verzonnen. Het complex is in 1951 gevestigd met toepassing van de Belemmeringenwet Landsverdediging, tegen de wil van de gemeente en in strijd met de toen geldende bestemmingsregeling.

In een deel van het complex, tussen de Rijksstraatweg en het fietspad, is inmiddels de militaire functie opgeheven en is de bebouwing gesloopt. Dat terrein is nu voor (civiel) bedrijfsterrein bestemd.

Defensie heeft niet te kennen gegeven dat de rest van het gebied (ca 17 ha, gelegen tussen fietspad en Maaldrift) ook zal worden ontruimd. Daar wordt dan ook - met uitzondering van het hierna vermelde - uitgegaan van handhaving van de bestaande militaire bestemming.

In het plan is de mogelijkheid opgenomen om een maximaal 20 meter hoge mast te bouwen. Deze mast zal deel uitmaken van het landelijk waarschuwingstelsel van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

In het plan wordt voorts, overeenkomstig de werkelijke situatie, een extra bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het aantal bedrijfswoningen komt daarmee op drie.

Tenslotte is op verzoek van defensie:

- a. het bebouwingspercentage van 15 verhoogd tot 18, hetgeen 5.260 m² extra bouwmogelijkheid oplevert.

Planologisch is er tegen deze geringe verruiming van de bouwmogelijkheden, gelet op de grootte van het terrein, geen enkel bezwaar. In aanvulling op deze verruiming van de bouwmogelijkheden is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om nadere eisen te kunnen stellen aan de plaatsing van bouwwerken. Deze eisen kunnen worden gesteld ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, die veelal voor woondoeleinden in gebruik zijn.

- b. de rechtstreeks toegestane goothoogte van 5 meter verhoogd tot 6 meter.

Dat blijft nog binnen de marge van 8 meter, die reeds bij vrijstelling was (en is) toegestaan.

3.4.2. Hoogtebeperkingen als gevolg van defensiebelangen

Boven het plangebied bevindt zich een invliegfunnel voor het vliegveld Valkenburg.

Deze brengt in principe voor de daaronder liggende bestemmingen hoogtebeperkingen met zich mee.

De meeste bestemmingen zullen daar echter geen last van ondervinden, omdat de in het plan geoorloofde bouwhoogte veelal lager is dan het punt waar de hoogtebeperking begint.

3.5. Bedrijven

De bestemming "Bedrijven" geldt voor:

1. het bestaande bedrijfsterrein Maaldrift waarvoor het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Maaldrift gold en
2. het nieuwe, daaraan aansluitende bedrijfsterrein Maaldrift II, het voormalige militaire bedrijfsterrein. Het gaat hier om het gedeelte tussen de parallelweg en het fietspad ter grootte van ruim 3 ha. Het terrein had aanvankelijk een militaire bedrijfsbestemming.

3.5.1. Bestaand bedrijfsterrein

Het bestaande bedrijfsterrein is bestemd overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Maaldrift en de invulling, die daar later in de praktijk aan is gegeven. Daarom geldt in de bouwvlakken in dat deel van het terrein een bebouwingspercentage van 100.

Voorts is het onderscheid tussen "gewone" bedrijven en de autosloperij vervallen. Het beleid is erop gericht om, na beëindiging van het huidige sloopbedrijf, geen sloperijen meer in het plangebied toe te laten.

3.5.2. Uitbreiding bedrijfsterrein

Er is in Wassenaar een grote behoefte aan bedrijfsterrein. Zonder dat actieve werving heeft plaatsgehad heeft zich inmiddels reeds een groot aantal bedrijven aangemeld als gegadigde voor een stukje bedrijfsterrein.

Blijkens het planologisch beleidskader voor de periode 1994-2000: Wassenaar "een dorp met begrensde mogelijkheden", zijn daarvoor elders in de gemeente geen geschikte lokaties meer te vinden. Daarom is alles in het werk gesteld om een deel van het militaire bedrijfsterrein, aansluitend aan het bestaande, civiele bedrijfsterrein Maaldrift, een civiele bedrijfsbestemming te kunnen geven. Dat terrein is gelet op ligging en vorig gebruik zeer geschikt voor een bedrijfsbestemming.

Defensie heeft inmiddels het militaire gebruik beëindigd en heeft de gebouwen gesloopt.

De provincie heeft zich vervolgens bereid verklaard om het Streekplan Zuid Holland West aan te passen aan de gewenste civiele bedrijfsbestemming. Aan deze planologische toestemming werden de volgende, door ons onderschreven, voorwaarden gesteld:

- * op het bedrijfsterrein dienen zich uitsluitend lokale bedrijven te vestigen met een mobiliteitsprofiel C (lage intensiteit van werknemers en bezoekers). In het bestemmingsplan dient daarvoor een passende regeling te worden opgenomen.
- * het terrein dient primair om plaats te bieden aan bestaande hinderlijke bedrijven uit de bebouwde kom.
- * na vertrek van bedrijven uit de bebouwde kom dienen de vrijkomende gronden te worden bestemd voor wonen of voor minder hinderlijke activiteit.
- * de ontwikkeling van het civiele bedrijfsterrein moet gepaard gaan met het realiseren van een groenbestemming aan het Ammonslaantje, het weiland aan de zuidkant van het terrein.

In verband met deze voorwaarden is voor de bestemmingsregeling voor bedrijven aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan Rijksstraatwegzone Den Deijl.

In de voorschriften is bepaald dat bedrijven primair moeten zijn gericht op de plaatselijke behoefte.

Er is sprake van plaatselijke behoefte wanneer werknemers van de betreffende bedrijvigheid in overwegende mate in Wassenaar of directe omgeving werkzaam zijn dan wel wanneer die bedrijvigheid in verband met afzet en/of verwerking in hoofdzaak gebonden is aan Wassenaar of directe omgeving.

Wassenaar is in onderhandeling over de aankoop van het terrein. Na aankoop kunnen behalve publiekrechtelijk ook civielrechtelijk de nodige garanties worden gecreëerd dat de gronden terecht komen bij de bedrijven, waarvoor het terrein is bedoeld.

In het belang van een zorgvuldige inpassing in de omgeving, die recht doet aan het bufferzonebeleid van provincie en rijk is er voorzien in een ruime hoeveelheid afschermend groen, die ongeveer 25% van het onder 2 bedoelde terrein in beslag neemt.

3.5.3. Toe te laten bedrijven

Voor de bestemmingsomschrijving is zoveel mogelijk de bestaande regeling en die in de bestemmingsplannen Rijksstraatwegzone Den Deijl en Kerkehout, gevolgd. Een uitzondering is gemaakt voor de rechtstreekse toelaatbaarheid van detailhandel in volumineuze goederen. Voor dat soort goederen zijn elders in Wassenaar langs de Rijksstraatweg, bij Den Deijl en Kerkehout voldoende, betere mogelijkheden. Teneinde toch slagvaardig op onverwachte situaties te kunnen reageren is uit een oogpunt van flexibiliteit deze vorm van detailhandel bij vrijstelling mogelijk gemaakt.

Verder kent het plan de mogelijkheid voor vestiging van detailhandel in goederen waarvan de verkoop in woonwijken en winkelconcentraties ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieu-verstorende goederen.

Tot de bestemming bedrijven behoort een staat van inrichtingen. Deze is als bijlage aan het plan verbonden.

De staat gaat uit van een indeling van bedrijven in een aantal categorieën.

De categorie-indeling wordt bepaald door de volgende criteria:

1. aanblik
2. verkeersaantrekkende werking
3. geluidshinder;
4. luchtverontreiniging;
5. bodem- en waterverontreiniging;
6. brand- en ontploffingsgevaar;

De toelaatbaarheid van bedrijven wordt getoetst aan de vraag of ze onder, in de directe nabijheid, aan de rand, gescheiden of (ver) verwijderd van woonbebouwing toelaatbaar zijn, afhankelijk van de (verwachte) hinder:

- categorie 1: bedrijven onder, tussen of naast woongebouwen, verspreid over een woongebied;
- categorie 2: bedrijven, geconcentreerd in een gedeelte van een woongebied, maar niet onder woongebouwen;

- categorie 2-3: categorie 3-bedrijf van een aard en omvang dat met technische en bouwkundige voorzieningen zodanig aan potentiële hinder kan worden tegemoet gekomen, dat het bedrijf dan als categorie 2-bedrijf kan worden aangemerkt;
- categorie 3: bedrijven aan de rand van een woongebied;
- categorie 3-4: categorie 4-bedrijf van een aard en omvang dat met technische en bouwkundige voorzieningen zodanig aan potentiële hinder kan worden tegemoet gekomen, dat het bedrijf dan als categorie 3-bedrijf kan worden aangemerkt;
- categorie 4: bedrijven, gescheiden van een woongebied, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen, wegen of water
- categorie 5: bedrijven, ver verwijderd van woongebieden

Binnen het gebied zijn bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3 rechtstreeks toegestaan. Gezien het feit dat hier sprake is van een bedrijfsgebied, dat gescheiden ligt van een woongebied, kan in uitzonderingsgevallen vrijstelling worden verleend voor één of meer bedrijven, die tot de categorieën 3-4 en 4 behoren, als deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld met categorie 3 bedrijven. Het zal van de aard van het bedrijf en van de invloed ervan op de omgeving afhangen of het voor vrijstelling in aanmerking komt. Toepassing van deze bevoegdheid mag echter niet leiden tot de vestiging van een autosloperij. Voordat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken moet eerst de Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in Zuid-Holland zijn gehoord.

Gelet op de bereikbaarheidskenmerken van het mobiliteitsprofiel C, zijn grootschalige zelfstandige kantoren niet toegestaan en mag er geen sprake zijn van arbeidsintensieve bedrijvigheid.

Toegestaan zijn bedrijven van nijverheid, ambacht en handel, met een arbeidsextensief karakter.

Verder biedt de bestemmingsomschrijving ruimte voor de aanleg van een parkeerterrein voor vrachtauto's die thans her en der in de gemeente geparkeerd staan en daar voor problemen zorgen. Het zal hier binnen de bestemming bedrijven gaan om een niet geheel openbaar parkeerterrein, maar om een gecontroleerde stalling. Een gecontroleerde stalling, in die zin dat de gemeente de gebruikers bepaalt, afhankelijk van de noodzaak om deze elders in de gemeente te weren.

3.5.4. Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn bij vrijstelling toegestaan.

Uit geluidsmetingen blijkt, dat het geluidsniveau nabij de Rijksstraatweg hoog is met het oog op de realisering van bedrijfswoningen. Deze woningen dienen dan ook bij voorkeur te worden gerealiseerd aan de ontsluitingsweg, die de

bestemming bedrijven doorsnijdt. De bedrijfsbebouwing tussen de woningen en de Rijksstraatweg kan dan als geluidsscherm voor de woningen dienen.

Op het punt van geluid is verder nog geregeld, dat, alvorens vrijstelling kan worden verleend, eerst een akoestisch onderzoek moet zijn ingesteld naar het verwachte geluidsniveau op de gevels.

De voorkeursgrenswaarde van het geluidsnivo op de gevels is maximaal 50 dB(A) en er moet een binnennivo kunnen worden bereikt van maximaal 35 dB(A).

De luchtkwaliteitslijn ligt zodanig, dat daarmee voor de bepaling van de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen geen rekening behoeft te worden gehouden.

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend inpandig worden gebouwd en mogen, inclusief de - eveneens inpandige - bergingen geen grotere inhoud hebben dan 600 m³.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend mogelijk via vrijstelling door burgemeester en wethouders en zijn alleen toegestaan voor personen wier huisvesting daar gelet op de bestemming van gebouw(en) of terrein(en) noodzakelijk is.

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid horen burgemeester en wethouders eerst de Inspecteur voor de volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in Zuid-Holland.

3.5.5. Ontsluiting

Het bedrijfsterrein is van twee zijden ontsloten door een doorgaande weg, bestemd voor "lokaal verkeer".

3.5.6. Parkeren

Norm is, dat elk bedrijf op eigen terrein moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

In bijlage B is deze norm nader geconcretiseerd.

Op het al bestaande bedrijfsterrein is er buiten de bouwvlakken mede door de aanwezigheid van een groot openbaar parkeerterrein voldoende parkeerruimte voor de bestaande bedrijven. Deze bestaande situatie (100% bebouwing mogelijk van de op de kaart met een * aangeduide bouwvlakken) is voor dat deel van het bedrijfsterrein in het plan opgenomen.

In het nieuwe gedeelte is het bebouwingspercentage (75% bij één en 60% bij twee bouwlagen) afgestemd op het kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde oppervlakte per parkeerplaats van 25 m².

Deze bebouwingspercentages worden berekend over de zowel binnen als buiten het bouwvlak gelegen gronden.

Er kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage, op voorwaarde dat aan de verplichting voor parkeren op eigen terrein (bijvoorbeeld in een parkeerkelder) kan worden voldaan.

3.6. Overige bestemmingen

3.6.1. Agrarische doeleinden

Het nog resterende stukje weiland de Rijksstraatweg, tussen de bestemmingen "sportieve recreatie" en "bedrijven" heeft de oorspronkelijke agrarische bestemming behouden.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen, waarmee deze bestemming kan worden gewijzigd in "groenvoorzieningen", als dat nodig is voor een goede afscherming van het aangrenzende bedrijfsterrein.

3.6.2. Transportleidingen

Langs de transportleidingen gelden zones waarbinnen beperkingen aan bebouwing en gebruik gelden. Omdat het hier gaat om een bestaande situatie, is voor de toepasselijkheid van de beperkende bepalingen gekozen voor de bebouwingsafstand bij incidentele bebouwing voor de zwaarste (gas)leiding. Deze bedraagt in dit geval 5 meter.

3.6.3. Verkeer

De bestaande wegen binnen het plangebied zijn overeenkomstig de bestaande situatie bestemd. Nieuw is de mogelijkheid, die het plan nu biedt

- a. tot verbreding van het Ammonslaantje, voorzover gelegen tussen Deijlerweg en de parallelweg en
- b. om de bocht van Ammonslaantje en parallelweg te verbeteren voor de bussen van het openbaar vervoer.

3.6.4. Groenvoorzieningen

Aan weerszijden van het fietspad, langs de parallelweg van de Rijksstraatweg en om het bedrijfsterrein is een groenstrook gepland met de bestemming "Groenvoorzieningen"

3.6.5. Water

Gelet op de doelstelling van het plan en het te voeren beleid, zijn de bestaande waterlopen langs de oude wegen Maldrift en Ammonslaantje bestemd.

Ter versterking van het karakter van deze oude wegen en de landschappelijke kwaliteiten van het aansluitende open landschap zijn tevens de ontbrekende gedeelten in deze waterlopen in het plan opgenomen en bestemd.

De overige watergangen zijn, voor zover nodig, bestemd uit landschappelijke en/of waterhuishoudkundige overwegingen

3.6.6. Water met cultuurhistorische waarde

Gelet op de geschiedenis van deze vermoedelijk vroeg 18e eeuwse vijver (zie onder 2.8.2.), ligt het voor de hand om deze een beschermde status te geven. Niet alleen is de vijver het enige overblijfsel van wat eens een formele tuin van het landgoed Laen en Duyn moet zijn geweest, maar ook is het nog steeds een uiterst waardevol landschappelijk element: een plas, omzoomd door enkele bomen, die bovendien vanaf de openbare weg goed zichtbaar is.

Het streven erop gericht om vijver, zoals zeer fraai is weergegeven op de oudste kadasterkaart uit ca. 1820, zo goed mogelijk te behouden. Aan de vijver is daartoe de bestemming "water met cultuurhistorische waarde" gegeven.

Verder is in de voorschriften van de bestemming woondoeleinden A bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats van woningen en bijgebouwen met het oog op het behoud van uitzicht op de vijver vanaf de Maaldrift.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De bestemmingen binnen het plangebied zijn vrijwel allemaal gerealiseerd. Voorzover dat nog niet het geval is, zijn daarbij geen gemeente-eigendommen betrokken.

Uitzondering daarop vormen

- de uitbreiding van het bedrijfsterrein Maaldrift. Dat terrein zal na aankoop door de gemeente in principe tegen kostendeekkende tarieven worden ingericht, verkaveld en verkocht.
- de aanleg van sportvelden op het gemeentelijke deel van het weiland aan het Ammonslaantje. Het gaat hier om velden voor de vestiging van een sportclub, die plaats moet maken voor de bouw van enkele tientallen woningen elders in de gemeente. Er wordt vanuit gegaan, dat de verhuizing minstens budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5. OVERLEG EN INSPRAAK

De terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Ammonslaantje vormde op 6 november 1995 de start van de inspraakprocedure voor de burgers en voor het overleg als bedoeld in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.

De terinzageligging duurde tot 15 januari 1996.

Het boven genoemde overleg leverde 6 reacties op.

In het kader van de inspraak zijn 16 reacties ontvangen.

Alle reacties zijn van commentaar voorzien en hierna afgedrukt.

REACTIES OVERLEG ART 10 BRO

Het voorontwerp is voor overleg toegezonden aan:

1. Stadsgewest Haaglanden
2. Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
3. Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Zuid-Holland
4. Inspectie Ruimtelijke Ordening Regio West
5. Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland
6. Rijkswaterstaat Dienstkring Leiden
7. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
8. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulent Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
9. Ministerie van Defensie, DGWT Leiden
10. Rijks Planologische Dienst
11. Hoogheemraadschap van Rijnland
12. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland
13. N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
14. N.V. Nederlandse Gasunie
15. Gewestelijke raad van het Landbouwschap voor Zuid Holland
16. PTT Telecom b.v.
17. Provinciale planologische commissie

Reacties zijn ontvangen van

1. Stadsgewest Haaglanden
2. N.V. Energie- en watervoorziening Rijnland (EWR)
3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. Ministerie van Defensie
6. Provinciale planologische commissie

1. Stadsgewest Haaglanden

d.d. 5 december 1995, ingekomen 7 december 1995.

Korte inhoud

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

V.k.a.

2. N.V. Energie- en watervoorziening Rijnland (EWR)

d.d. 18 december 1995, ingekomen 21 december 1995.

Korte inhoud

Vooralsnog geen opmerkingen over het voorontwerp.

Commentaar

V.k.a.

3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland

d.d. 5 januari 1996, ingekomen 8 januari 1996.

Korte inhoud

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

V.k.a.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

d.d. 15 januari 1996, ingekomen 16 januari 1996.

Korte inhoud

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Aanvullend wordt verzocht om, indien de gelegenheid zich voordoet, de bebouwing te brengen op de, conform de circulaire van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voorgeschreven minimale bebouwingsafstand.

Commentaar

Indien de gelegenheid zich voordoet zal rekening worden gehouden met het verzoek.

5. Ministerie van Defensie

d.d. 23 januari 1996, ingekomen 24 januari 1996

Korte inhoud

1. Verzocht wordt om binnen de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid van bebouwing voor administratieve ondersteuning onder te brengen.
2. Gevraagd wordt om de vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van een 20 meter hoge mast voor het landelijk waarschuwingssysteem van het ministerie van Binnenlandse Zaken uit te breiden met maximaal drie masten van die zelfde hoogte voor defensiedoeleinden.
3. verzoek om in de toelichting de zinsnede, dat op het voormalige defensieterrein aangetroffen verontreinigingen (nog) niet zijn gesaneerd te veranderen in: "De aangetroffen verontreinigingen worden thans gesaneerd."

Voor het overige geeft het voorontwerp geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar

1. Het defensiecomplex Maaldrift is een militair bedrijf dat uit meerdere opstallen bestaat. Binnen dat bedrijf is, net als bij civiele bedrijven, een daarbij behorende, daaraan ondergeschikte administratieve ondersteuning toegestaan. Als norm daarvoor wordt de regeling aangehouden, die de provincie hanteert in de provinciale Nota Planbeoordeling 1995. Volgens die nota dienen in bestemmingsplannen voor bedrijfsterreinen, die niet tot de A- en B-lokaties behoren (gebied Maaldrift is een C-lokatie) slechts bedrijven te worden toegelaten waarvan per bedrijfsvestiging het kantooroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en met een maximum van 2000 m². Dit is in het betreffende artikel van de voorschriften opgenomen.
2. Het ontmoet geen bezwaar om de gevraagde mogelijkheid voor het eventueel oprichten van antennemasten, net als die voor het landelijk waarschuwingssysteem, bij vrijstelling toe te staan. Aan de plaatsing van dergelijke masten kunnen burgemeester en wethouders immers nadere eisen stellen, die overlast en ontsiering zoveel mogelijk uitsluiten. Aan het verzoek is derhalve voldaan.

3. De toelichting wordt, zoals gevraagd, aangepast.

6. Provinciale planologische commissie

d.d. 29 februari 1996, ingekomen 1 maart 1996

Korte inhoud

1. wonen

Aangegeven moet worden op welke wijze het verlies aan groen als gevolg van de in het plan mogelijk gemaakte woningbouw wordt gecompenseerd.
Tevens moet worden aangegeven dat door de woningbouwmogelijkheden de door de provincie voorziene baggerstortlokatie niet onmogelijk wordt gemaakt.

2. milieu

Het verdient aanbeveling in voorschriften of op plankaart de typen en dikte van de leidingen met bijbehorende toetsingsafstanden tot uitdrukking te brengen.

Instemming met het plan laat onverlet dat krachtens de Wet Bodembescherming voor bodemverontreiniging een aparte procedure moet worden gevolgd.

Het akoestisch rapport in verband met verkeerslawaaï moet worden bijgevoegd.

In het plan moet de wijziging van de op 1 juli 1993 van rechtswege vastgestelde industrielawaai-zone rond het vliegveld Valkenburg te worden toegelicht.

3. voorschriften

Artikel 3 (Profielen) lid 1 bevat enkele redactionele onduidelijkheden.

4. overleg ex artikel 10 BRO

Ingestemd wordt met de overlegreactie van defensie.

Voor het overige wordt ingestemd met het plan.

Commentaar

1. wonen

De woonbestemmingen binnen het plangebied bevinden zich dan wel zijn geprojecteerd binnen het gebied, dat op de kaart van het streekplan Zuid-Holland West is aangegeven als "stads-en dorpsgebied, te verdichten".

De binnen dit gebied geplande nieuwe woningbouw wordt overigens ruimschoots gecompenseerd door allerlei maatregelen binnen en buiten het plangebied. Daarover het volgende.

Wassenaar voert een samenhangend beleid, dat consequent is gericht op het behoud en versterking van de kwaliteit van het open bufferzonegebied.

In dat kader wordt zorg besteed aan (het behoud van) een structurele groene begrenzing van de gemeente:

- * In het noorden is daarom het zogenoemde Weteringbos aangelegd inplaats van de realisering van een planologisch reeds aanvaarde woningbouwmogelijkheid.
- * In het westen en oosten ligt de grens hard vast door respectievelijk het unieke duingebied en de waardevolle veenweidegebieden (Papewegse Polder en Duivenvoordse- en Veenzijdse Polder).
- * In het zuiden is het beleid nadrukkelijk gericht op het groen houden van de gebieden Amonsvlakte, Groenendaal en Roggewoning en die te vrijwaren van bebouwing/stedelijke activiteiten.

Het bestemmingsplan gaat uit van een integrale aanpak van de gehele strook langs de Maaldrift. Daarbij is gekozen voor enige additionele woningbouw teneinde te voorkomen dat er zich allerlei ongeregelde activiteiten gaan afspelen, waardoor er een rommelige stadsrandzone ontstaat.

Tegenover maximaal 480 m² aan echt nieuwe woningbouwmogelijkheden staat sloop van zo'n 2.400 m² rommelige kassen in dezelfde strook.

Tenslotte is binnen het plangebied een groot deel (zo'n 25%) van de uitbreiding van het civiele bedrijfsterrein Maaldrift gereserveerd voor nieuwe groenvoorzieningen ter verhoging van de kwaliteit van de bufferzone, zoals die zich aan de Rijksstraatwegzijde van het plangebied manifesteert.

Gelet op de situering van de geplande woningbouwmogelijkheden staat vast dat zij niet van invloed kunnen zijn op de door de provincie voorziene baggerstort in de Ommedijkse Polder.

2. milieu

Leidingen

De typen en dikte van de thans aanwezige leidingen met de daarbij behorende toetsingsafstanden zijn reeds tot uitdrukking gebracht in de toelichting. De diameter van de leidingen zal tevens op de plankaart worden vermeld.

Bodem

De zienswijze dat bij bodemverontreiniging los van het bestemmingsplan een aparte procedure moet worden gevolgd wordt gedeeld.

Wegverkeerslawaaï

Het gehele plangebied ligt binnen zones als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder:

- de Rijksstraatweg is een 2 x 2 baansweg met een geluidszone van 400 meter aan weerszijden van de weg.
- de Maaldrift heeft aan weerszijden een geluidszone van 250 meter.
- voorts vallen de geluidszones van Deijlerweg en Hogeboomseweg (250 meter aan weerszijden) gedeeltelijk binnen het plangebied.

- * Op het Ammonslaantje sprake van een 30 km-zone waardoor daar geen geluidszone als boven bedoeld geldt.
- * Binnen de invloedssfeer van de Deijlerweg bevinden zich geen nieuwe woningbouwmogelijkheden. Een akoestisch onderzoek is op basis daarvan niet noodzakelijk.
Deze zone wordt overigens geheel overlapt door de 400 meter brede zone van de Rijksstraatweg.
- * De Maaldrift is een 3,20 meter breed geasfalteerd polderweggetje.
De nieuwe woningen moeten minstens 20 meter uit de grens van dat weggetje worden gerealiseerd.
Uit verkeerstellingen is gebleken dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal gemiddeld maximaal zo'n 420 voertuigen per etmaal bedraagt.
Op basis hiervan wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht (zie ook hierna bij Hogeboomseweg).
- * Uit verkeerstellingen is gebleken, dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal over de aan het plangebied grenzende Hogeboomseweg (driesprong Ammonslaantje/Hogeboomseweg/Maaldrift) gemiddeld maximaal zo'n 600 voertuigen per etmaal bedraagt.
Het gaat hier om een 4,10 meter breed, geasfalteerd polderweggetje.
Ook hiervoor wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.
In het kader van de artikel 19 procedure voor een woning op het perceel Maaldrift 4 is een representatieve situatie akoestisch beoordeeld, met als uitkomst dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) voor de gevels van de mogelijk te realiseren woningen 43 dB(A) bedraagt.
- * Binnen de zone langs de Rijksstraatweg zijn binnen de bestemming "Bedrijven" in principe de realisering van nieuwe bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Deze bestemming gaat uit van de mogelijkheid om bij vrijstelling één in pandige bedrijfswoning per bedrijf toe te staan, afhankelijk van onder andere de uitkomsten van een akoestisch onderzoek.

Burgemeester en wethouders kunnen, als bedrijfswoningen worden gewenst, nadere eisen stellen aan de bedrijfsbebouwing in de bouwvlakken tussen de bestemming "lokaal verkeer" en de Rijksstraatweg, in die zin dat zij kunnen voorschrijven, dat de gebouwen daar aaneengesloten moeten worden gebouwd op de achtergevelbouwgrens, met minimaal een goothoogte van 6 meter.

Voorts is voorgeschreven, dat de bedrijfswoningen inpandig moeten zijn.

Of en zo ja, waar binnen deze bestemming (inpandige) bedrijfswoningen zullen (kunnen) worden gerealiseerd is op dit moment niet bekend. Dat hangt af van de volgende factoren:

- op dit moment zijn de kopers van bedrijfsterrein nog niet bekend;
- in het geheel is niet zeker of kopers wel een bedrijfswoning willen;
- de exacte aard van de te vestigen bedrijven, die bepalend kan zijn voor de vraag of en zo ja, waar bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd, is niet bekend.

Om te voorkomen, dat een heleboel werk voor niets wordt gedaan, is in verband met al deze onzekere factoren gekozen voor het werken met een vrijstellingsbevoegdheid. Die wordt gebruikt voor die gevallen waarbij sprake is van een concrete wens voor een dienstwoning op bekende lokatie. Vrijstelling kan pas worden verleend, wanneer uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat dat uit een oogpunt van geluidhinder formeel mogelijk is.

In deze zin kan worden gesteld, dat het plan uitgaat van woningbouw op die plekken waar dat akoestisch formeel toelaatbaar is.

Industrielawaai

Het plangebied valt theoretisch/formeel-juridisch in een van rechtswege vastgestelde industrielawaai-zone van het vliegveld Valkenburg (juridische status).

De praktische situatie is echter dat er binnen het plangebied geen sprake is van een industrielawaai-zone, in verband met de afronding van het saneringsprogramma waarop de in de toelichting aangegeven saneringscontour is gebaseerd. Deze saneringscontour bevindt zich buiten het plangebied.

De geldende van rechtswege vastgestelde zone, die zich over een deel van het plangebied uitstrekt, kan bij bestemmingsplan worden gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt reeds een begin gemaakt met het formeel terugleggen van de van rechtswege vastgestelde zone: deze wordt niet in het plan opgenomen.

Verdere teruglegging zal worden geregeld in de komende herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied.

3. voorschriften

Het betreffende artikel zal worden verduidelijkt.

4. overleg ex artikel 10 BRO

Aan de wensen van defensie is volledig tegemoet gekomen.

INSPRAAKREACTIES

Rechtstreeks kennis gegeven van de start van de inspraakprocedure:

1. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie
2. Economisch Overleg Wassenaar
3. Bestuur van de Vereniging Vrienden van Wassenaar
4. Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw, afdeling Wassenaar
5. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Den Haag
6. ZWN Openbaar Vervoer
7. mevrouw M.S. White
8. de heer R.J.A. van Leeuwen
9. de heer A.M.M. den Hollander
10. mevrouw A.J. Qualm-Nell
11. de heer K. Rood
12. de heer A.P.M. Knijnenburg
13. de heer G.H.F. IJsebrands
14. de heer H. Nell
15. Camping Maaldrift
16. mevrouw M.J. van Ditmar
17. de heer J.A. Akerboom
18. Tennispark De Oude Eik
19. Terra Landelijke Eigendommen B.V. (Aegon)
20. Kapteijn Onroerende Zaken B.V.
21. de heer M. Bos

Reacties ontvangen van:

1. Ir. H. Sijsling, namens G.H.F. IJsebrands, Ammonslaantje 4
2. Fam. v.d. Krogt, Ammonslaantje 9
3. S.M.Y. Dekker en J.P.C. Ruijgrok, Deijlerweg 183
4. Van Dongen, De Deken en Drok, namens R.J.A. van Leeuwen, Ammonslaantje 25
5. A.F. v.d. Weele en W.H.A. v.d. Weele v. Keppel, Deijlerweg 181
6. J.M.B. Ammerlaan, Ammonslaantje 23, en 29 anderen
7. M.T.J. Smit, Ammonslaantje 36 A

8. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (WLTO), namens A.P.M. Knijnenburg, Maaldrift 3
9. ZWN Openbaar Vervoer
10. M.T.J. Smit, Ammonslaantje 36 A, en 5 anderen, namens "Buurtschap Deijlerweg, Ammonslaantje, Maaldrift e.o. Wassenaar"
11. J.J.H. Knijnenburg, Ammonslaantje 15
12. H.W. Qualm, Maaldrift 5b, en 10 anderen
13. H. Nell, Maaldrift 6
14. Maatschap Th.C en G.C.M. Knijnenburg, Camping Maaldrift, Maaldrift 9
15. Advocatenkantoor De Vos van Steenwijk, namens mevrouw J. van Ditmar, Postbus 555
16. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden

1. ir. H. Sijsling, namens G.H.F. IJsebrands, Ammonslaantje 4

d.d. 2 januari 1996, ingekomen 5 januari 1996.

Korte inhoud

Bezwaar omdat het voorontwerp niet de mogelijkheid biedt om de huidige stenen boerenshuur te verbouwen tot een (uiteraard niet commercieel) gastenverblijf.

Commentaar

Het gemeentelijke beleid is gericht op een verbetering van de bestaande situatie binnen de strook langs de Maaldrift.

In dat kader is gekozen voor een woonfunctie, die qua opzet een voortzetting is van de huidige strook boven de toegangsweg naar het tennispark: wonen op royale, ruime kavels, met een ruime onderlinge afstand tussen de woningen (extensieve bebouwing) en die qua vormgeving en uitstraling aansluit op het aangrenzende open landelijke gebied.

Binnen dat beleid was het mogelijk om de wegbestemde woning Maaldrift 4 positief te bestemmen. Met name door de mogelijkheid om deze woning daardoor op een planologisch betere plek te vervangen. Deze maatregel past in het streven naar verbetering van de strook. Een verdere intensivering van de woonfunctie, zoals de gevraagde bewoning van een bijgebouw, draagt daar niet aan bij en past daarom niet in de gekozen planologische opzet.

Bovendien is het geven van een woonfunctie aan een bijgebouw iets wat nadrukkelijk in de hele gemeente niet voorkomt.

In de nieuwe situatie zal het gebouw gewoon meetellen als bijgebouw bij de woning. Dat betekent dat de oppervlakte ervan dus in mindering wordt gebracht op de totale oppervlakte aan bijgebouwen.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Fam. v.d. Krogt, Ammonslaantje 9

ongedateerd, ingekomen 9 januari 1996.

Korte inhoud

Bezwaar tegen voorgenomen aanleg van een honkbalveld op de zuid-oostelijke hoek van het Ammonslaantje/Rijksstraatweg.

Gevreesd wordt voor

1. Geluidsoverlast tijdens activiteiten
2. Aantasting van het landelijke karakter
3. Toename van het verkeer op de Deijlerweg
4. Wellicht vandalisme na afloop van activiteiten

Gevraagd wordt of er elders niet een geschiktere lokatie kan worden gevonden.

Commentaar

In het algemeen wordt opgemerkt, dat het terrein nodig is voor de verplaatsing van de American Baseball Foundation, die elders een terrein vrijmaakt, waarop zo'n 75 - 85 woningen kunnen worden gerealiseerd (zie het raadsbesluit van 18 december 1995 over het planologisch beleidskader voor de periode 1994-2000).

Het gaat hier om een uitstekende lokatie voor sportvelden, mede door de aansluiting aan bestaande sportvoorzieningen van de Amerikaanse School. De gemeente beschikt niet over andere geschikte lokaties.

1. Geluidsoverlast tijdens activiteiten

De enige bij de politie geregistreerde klacht van geluidsoverlast vond plaats in 1993. Het ging om overlast van een op de parkeerplaats bij het clubgebouw opgesteld aggregaat voor de koeling van drank/etenswaar in verband met de jaarlijkse picknick.

2. Aantasting van het landelijke karakter

Het gaat hier om een geïsoleerd gelegen perceel weiland, dat onderdeel uitmaakt van een aaneengesloten strook met allerlei functies, zoals: sportvelden, gebouwen en parkeerplaatsen van de Amerikaanse school, wonen, een militair en een civiel bedrijfsterrein en een intensief gebruikte rijksweg.

Het veranderen van het geïsoleerd liggende perceel weiland in sportvelden loopt geheel in de pas met de reeds bestaande voorzieningen. De landschappelijke gevolgen van de wijziging zijn planologisch zo gering, dat naar onze mening niet kan worden gesproken van aantasting van het bestaande karakter.

3. Toename van het verkeer op de Deijlerweg

Bij de politie is nog nooit melding gemaakt van verkeers- of parkeeroverlast bij wedstrijden/activiteiten van de ABF.

Tijdens de jaarlijkse traditioneel drukbezochte ABF-picknick in juni is er meer verkeer. Politie en organisatie hebben dat tot nu toe steeds in goede banen kunnen leiden.

Omdat de bereikbaarheid van de nieuwe lokatie beter is en deze beschikt over voldoende parkeercapaciteit, wordt ook hier geen verkeers- en parkeeroverlast verwacht. De nieuwe lokatie aan de rand van een woonwijkje is bovendien planologisch veel beter dan de bestaande lokatie, die temidden van een woonwijk ligt.

4. Wellicht vandalisme na afloop van activiteiten

Sinds 1991 zijn 12 klachten van baldadigheid c.q. vernieling op de Deijlerweg geregistreerd. Geen van deze klachten is terug te brengen op leden en/of bezoekers van de ABF.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. S.M.Y. Dekker en J.P.C. Ruijgrok, Deijlerweg 183

d.d. 7 januari 1996, ingekomen, 9 januari 1996.

Korte inhoud

Zie korte inhoud van reactie 2

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op reactie 2.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Van Dongen, De Deken en Drok, namens R.J.A. van Leeuwen, Ammonslaantje 25

d.d. 8 januari 1996, ingekomen 9 januari 1996.

Korte inhoud

Bezwaar tegen het niet opnemen van de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel tussen Ammonslaantje 39 en 41.

Commentaar

In de eerste plaats moet worden vastgesteld, dat het in het bestemmingsplan neergelegde beleid niet is gericht op het stimuleren van woningbouw in de strook langs de Maaldrift, maar op het opknappen van dat gebied. Een opknapbeurt, die nodig is vanwege het verdwijnen van de agrarische functie.

Om die opknapbeurt mogelijk te maken is op sommige plekken woningbouw toegestaan. Woningbouw moet dus worden gezien als een instrument om iets te bereiken.

Daarbij is het planologisch mogelijk gebleken om het bestaande woningbouwbeleid (onderscheid in woondoeleinden A en B) van het vigerende bestemmingsplan Ter Weer te continueren.

Noch in de bestaande regeling, noch in de voorgestelde nieuwe regeling is dus de gevraagde woning toegestaan. Bovendien is de toch al extensieve bestemming

woondoeleinden A voor nieuwe bouw mogelijkheden nog eens aangescherpt door een minimale afstand van 10 meter tot de zijdelingse terreinscheiding te eisen.

Ter nadere toelichting geldt nog het volgende.

Het perceel waarop door de heer Van Leeuwen woningbouw wordt gewenst valt in een extensief bebouwd gebied hoek Ammonslaantje en Maaldrift (woondoeleinden A), waar de woningen tussen veel groen en op ruime kavels staan (extensief woonkarakter).

Binnen de bestemming woondoeleinden A zijn in het kader van boven vermelde opknopbeurt enkele nieuwe woningen op grote kavels toegestaan.

Voor het behoud van de openheid van het gebied is aan die woningbouw de bepaling verbonden dat minimaal 10 meter uit de zijdelingse terreinscheiding mag worden gebouwd (zie hierboven).

De kleinste nieuwe kavel waarop een nieuwe woning mag worden gebouwd is zo'n 2.000 m² groot en langs de weg gemeten zo'n 28 meter breed. Het perceel van de heer Van Leeuwen is slechts zo'n 850 m² groot en heeft een breedte, langs de weg gemeten, van slechts zo'n 21 meter.

Het perceel is kadastraal afgesplitst van het perceel Ammonslaantje 41. Dit oorspronkelijke perceel dat een (al gerealiseerde) woningbouwbestemming heeft is langs de weg gemeten zo'n 42 meter breed en sluit daarmee aan aan de breedten van aangrenzende percelen met ook een bouw mogelijkheid voor één woning.

De afgesplitste kavel waarop de gewenste woning zou moeten worden gebouwd voldoet dan ook niet aan de (aangescherpte) bestemming woondoeleinden A.

Van een inwilliging zou dan ook een precedentwerking uitgaan, die zou leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de woningbouw in het gebied.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen."

5. A.F. v.d. Weele en W.H.A. v.d. Weele v. Keppel, Deijlerweg 181

d.d. 2 januari 1996 ingekomen 10 januari 1996.

Korte inhoud

Zie korte inhoud van reactie 2

Commentaar

Zie het commentaar op reactie 2.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. J.M.B. Ammerlaan, Ammonslaantje 23, en 29 anderen

d.d. 5 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

1. Bezwaar dat het voorontwerp het maximale oppervlak aan bijgebouwen ernstig beperkt: voor woningen zonder oprit voor een auto is slechts 12 m² mogelijk. Voorts zou een mogelijkheid om carport en garage aaneen te bouwen ontbreken. Er wordt op gewezen dat het voorontwerp geen rekening houdt met het bijzondere karakter en met de bijzondere historie van de woningen in de buurt. Gesteld wordt dat door de voorgestelde regeling een verscheidenheid aan al bestaande woningen, die passen bij de landelijke omgeving, in een uniformiteit wordt gedrongen als van een nieuw te plannen woonwijk. De norm voor bijgebouwen ligt lager dan in andere nabij gelegen gebieden, zoals Weteringpark
2. Er is begrip voor het gemeentelijke voornemen tot woningbouw op het huidige ABF-terrein. Het wordt echter betreurd dat in verband daarmee nu zonder meer is voorgesteld om het laatste stukje weiland aan de Rijksstraatwegzijde van het Ammonslaantje voor sportveld te bestemmen. Verzocht wordt om in overleg met de ABF en anderen te zoeken naar een andere oplossing. Gesteld wordt, dat het mogelijk moet zijn om tot een efficiënter gebruik van de verschillende bestaande voorzieningen in Wassenaar en omstreken te komen.

Commentaar

1. Het idee bestond, dat er in de praktijk geen behoefte bestond aan de ruimere regeling in het geldende bestemmingsplan Ter Weer. Daarom is deze regeling gewijzigd in een regeling die gangbaar is in andere bestemmingsplannen. Nu blijkt dat een zo groot aantal bewoners/eigenaren toch behoefte heeft aan de bestaande ruimere bijgebouwenregeling, is die alsnog weer opgenomen. Naar aanleiding van de suggestie in de brief, dat in het geldende bestemmingsplan aan onder andere functie, vorm en ligging van de bijgebouwen geen bijzondere beperkingen worden gesteld, wordt erop gewezen dat die (grotere) bijgebouwen uitsluitend als bijgebouw (garage, berging) mogen worden gebruikt en niet voor wonen, bedrijf, kantoor e.d..
2. Zie het commentaar op reactie 2.

Deze reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan op het punt van de bijgebouwenregeling voor de bestemming woondoeleinden B aan te passen.

7. M.T.J. Smit, Ammonslaantje 36 A

d.d. 7 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

1. Verzocht wordt om een mogelijkheid om een serre aan te bouwen aan de zijkant van de woning Ammonslaantje 36 A.

2. Gesteld wordt, dat het verantwoord zou zijn om op het perceel Ammonslaantje 36 A een woning van 120 m² toe te staan.
3. Gesteld wordt dat men ernstig wordt geschaad door de bepalingen in het voorontwerp omtrent de bijgebouwen.
4. Gepleit wordt om de zonegrens voor de halte van bus 43 te leggen bij het Ammonslaantje.
5. Er is bezorgdheid over ontwikkelingen als de nieuwbouwmogelijkheden langs de Maaldrift en de geplande sportvelden aan het Ammonslaantje.

Commentaar

1. Het plan beoogt om binnen de bestemming woondoeleinden B aan het Ammonslaantje het huidige karakter te bewaren. Dat huidige karakter kenmerkt zich door de afzonderlijke woningen en woonblokjes, die duidelijk herkenbaar zijn gebleven. Deze situatie is vastgelegd in de op de kaart aangegeven bouwvlakken.
Het naar de zijdelingse terreinscheiding bouwen buiten die bouwvlakken doet afbreuk aan dit beleid. Tussen woning en zijdelingse terreinscheiding moet een substantiële afstand over blijven. In dit geval zal daar na realisering van de gevraagde serre geen sprake van zijn, hetgeen het gevraagde planologisch onaanvaardbaar maakt.
Deze zienswijze past in de zienswijze die de heer Smit mede onderschrijft in reactie 6 onder 1: rekening moet worden gehouden met het bijzondere karakter en met de bijzondere historie van de woningen in de buurt, waarbij moet worden voorkomen dat al bestaande woningen, die passen bij de landelijke omgeving, in een uniformiteit wordt gedrongen als van een nieuw te plannen woonwijk.
2. Bij de gekozen bestemmingsopzet, die uitgaat van een maximale bouwdiepte van 12 meter, is het voor een aantal woningen - ook de woning van de heer Smit - nog mogelijk om uit te breiden. Het ontmoet echter, gelet op de tuindiepten binnen deze bestemming geen bezwaar om bij vrijstelling een uitbreiding met maximaal 2 meter naar achteren, met één bouwlaag toe te staan, onder andere op voorwaarde dat minstens een 10 meter diepe achtertuin overblijft.
3. Zie het commentaar op reactie 6.
4. Voor deze kwestie kan het beste de betreffende vervoersonderneming worden benaderd.
5. Zie het commentaar op de reacties 1,2 en 4.

Deze reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op het punt van

- a. de bijgebouwen en
- b. de mogelijkheid om in één bouwlaag naar achteren uit te breiden.

8. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (WLTO), namens A.P.M.
Knijnenburg, Maaldrift 3

d.d. 9 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

1. Gesteld wordt dat, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is vermeld, de heer Knijnenburg Maaldrift 3 zijn agrarisch bedrijf nog steeds uitoefent. Ook vinden er (hobbeymatig) enige manege-activiteiten plaats.
2. Opgemerkt wordt, dat het grondwater op het perceel Maaldrift 3 is vervuild door de voormalige vuilstortplaats.
3. Sloop van het pand Maaldrift 3 wordt afgewezen. Door middel van een renovatie van de woning zal het karakteristieke karakter behouden kunnen blijven. Een niet te hoge nieuwbouw op de plek waar nu de kassen staan kan het geheel van een eenvoudig landelijk karakter completeren. Indien niet mag worden gebouwd, wordt een overgangsregeling verzocht, waaruit blijkt dat de agrarische (neven)activiteiten tijdelijk mogen worden gehandhaafd.
4. Verzocht wordt om op het perceel tussen Maaldrift 4 en 5 een voorgevelbreedte van 10 meter toe te staan, teneinde een woning van 120 m² te kunnen realiseren. Dat is nu niet mogelijk omdat het perceel 28 meter breed is en het bestemmingsplan voorschrijft dat minstens 10 meter uit beide terreinscheidingen moet worden gebouwd. Voorts zou het voor het landelijk karakter van belang zijn als binnen de woonbestemming de bouw van een stalletje of schuurtje voor een paard, wat schapen of geitjes te stallen.
5. Enkele sloten zijn onjuist ingetekend en een inmiddels gedempte sloot staat nog aangegeven als "water".
6. Door het perceel van de heer Knijnenburg lopen leidingen, die ook ten dienste staan van overige buurtbewoners.
7. Indien er op Maaldrift 3 toch niet gebouwd mag worden, zal volgens de heer Knijnenburg een overgangsregeling moeten worden opgenomen, die het hem mogelijk maakt om de agrarische (neven)activiteiten tijdelijk te handhaven.

Commentaar

1. Reeds sinds het eind van de jaren tachtig vraagt de heer Knijnenburg om een woonbestemming voor zijn gronden omdat het voeren van een rendabel agrarisch bedrijf onmogelijk zou zijn. Voor het bestemmingsplan is er daarom vanuit gegaan, dat het bedrijf is gestopt dan wel zeker zal stoppen. Alleen daarom ook is er een woonbestemming op gelegd, die uitgaat van één woning op het gehele

perceel, waarbij de eigenaar de keuze wordt gelaten om de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken of deze woning te vervangen door een andere op een aantrekkelijker lokatie, waar thans nog (de restanten van) kassen staan.

Het gebruik als manege is in strijd met de het geldende bestemmingsplan en zal ook in het nieuwe bestemmingsplan niet worden toegestaan. Illegale bebouwing dient daarom te worden verwijderd en strijdig gebruik moet worden gestaakt.

2. In de toelichting is uitgegaan van activiteiten binnen het plangebied, dan wel direct daaraan grenzend. Er is vastgesteld dat er door het tuindersbedrijf mogelijk een bodemverontreiniging kan zijn ontstaan. Omdat voor bouwen een "schone grond verklaring" nodig is, zal verontreiniging uit andere bron, zoals namens de heer Knijnenburg aangevoerd, blijken.
3. Het perceel Maaldrift 3 staat niet op de gemeentelijke monumentenlijst en is daarvoor ook niet voorgedragen. Zoals onder 1 reeds aangegeven, is het niet persé noodzakelijk om het pand Maaldrift 3 te slopen. Dat is pas aan de orde als gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een nieuwe woning te kunnen bouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwperceel. Voor twee woningen is het perceel te klein.
4. Vastgehouden wordt aan het uitgangspunt dat woningen op minstens 10 meter van de zijdelingse terreinscheiding moeten worden gebouwd. Aangezien het betreffende bouwperceel 25 meter diep is kan daar bij een voorgevelbreedte van 8 meter gemakkelijk een huis van 120 m² worden gerealiseerd. Desgewenst kunnen bewoners een geit of ander kleinvee houden, maar dat moet dan wel passen binnen de woonbestemming, met gebruikmaking van de tot die woonbestemming behorende bijgebouwen.
5. De sloten en met name de bestemming water geven een planologisch gewenste situatie aan die past in het gemeentelijke streven naar het verbeteren van de kwaliteit van de strook langs de Maaldrift en het behoud en de beleving van de karakteristiek van de oude Maaldrift.
6. Het bestaan van de gemelde leidingen is bekend en heeft geen invloed op de bestemmingsregeling.
7. Op basis van het overgangsrecht mag het bestaande (legale) gebruik dat er is op het tijdstip van rechtskrachtverkrijging van het bestemmingsplan worden voortgezet. Dat betekent dat hij zijn agrarisch bedrijf mag blijven uitoefenen. Dat geldt echter niet voor het strijdige manege-gebruik.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. ZWN Openbaar Vervoer

d.d. 9 januari 1996, ingekomen 15 januari 1996.

Korte inhoud

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voorgesteld wordt om de halte van lijn 43 aan de parallelweg te verleggen naar een locatie in de directe nabijheid van de voetgangersbrug over de Rijksstraatweg.

Commentaar

Het voorstel tot verleggen van de halte wordt buiten de procedure van het bestemmingsplan afgedaan.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

10. M.T.J. Smit, Ammonslaantje 36 A, en 5 anderen, namens "Buurtschap Deijlerweg, Ammonslaantje, Maaldrift e.o. Wassenaar"

d.d. 10 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

Toegezonden wordt een afschrift van een naar aanleiding van het ontwerp streekplan Zuid-Holland West bij gedeputeerde staten ingezonden reactie, waarin afstand wordt genomen van zandwinning en slibberging in de Ommedijkse Polder.

Commentaar

De reactie, die is gericht op ontwikkelingen buiten het plangebied, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

11. J.J.H. Knijnenburg, Ammonslaantje 15

d.d. 11 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

Bezwaar tegen de mogelijke bouw van een drietal woningen langs de Maaldrift op een strook grond tussen de boerderij Maaldrift 5/5b en de bestaande woning Maaldrift 5c.

Commentaar

Zoals reeds bij onder 1 genoemde reactie is opgemerkt, gaat het hier om een integraal beleid, voor de gehele strook grond langs de Maaldrift, van Ammonslaantje tot en met de bedrijfswoningen van defensie.

Gekozen is in dat kader voor een ongedeelde woonbestemming, een planologische afronding, die qua opzet een voortzetting is van de huidige strook boven de toegangsweg naar het tennispark: wonen op royale, ruime kavels, met een ruime onderlinge afstand tussen de woningen (extensieve bebouwing) en die qua vormgeving en uitstraling aansluit op het aangrenzende open landelijke gebied.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

12. H.W. Qualm, Maaldrift 5b, en 10 anderen

d.d. 12 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

Duidelijk wordt gemaakt dat men sterk hecht aan het behoud van het landelijke karakter van de Maaldrift. Villabouw wordt dan ook van de hand gewezen. Dat geldt tevens voor elke mogelijkheid, die het plan biedt voor een hogere goothoogte dan 2,75 meter. Een uitzondering daarop vormt het pand Maaldrift 4, dat een goot en bouwhoogte van respectievelijk 4,50 en 9 meter mag hebben. Gevraagd wordt voor aandacht voor het behouden blijven van het zicht op de vijver met cultuurhistorische waarde. Daartoe is een alternatief verkavelingsvoorstel ingediend. Daarbij wordt uitgegaan van het behoud van een wekje voor het weiden van enkele paarden.

Voorts bestaat er bezwaar tegen een sportbestemming op het weiland langs de Rijksweg, onder andere omdat dat niet kan worden gemist door de huidige pachter.

Tenslotte worden er per te bebouwen perceel suggesties gedaan voor wijziging van de oppervlakten en hoogtes:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Maaldrift 3: | Gepleit wordt voor handhaving van het bestaande huis, dat van 1625 dateert. Voorts zou het het aanzien van de buurt ten goede komen als er een mogelijkheid wordt gecreëerd op de plaats van de huidige kassen een landelijk huisje te bouwen met een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 2,75 en 8 meter. |
| Maaldrift 4: | Akkoord met woningbouw overeenkomstig de afmetingen in het voorontwerp (zie boven). |
| Kavel tussen Maaldrift 4 en 5/5b: | Gevraagd wordt om de goot- en bouwhoogte terug te brengen tot maximaal respectievelijk |

2,75 en 8 meter en om een voorgevelbreedte van 10 meter mogelijk te maken.

Maaldrift 5b:

In grote lijnen eens met het plan, maar bezwaar tegen de verplichting om de bestaande bijgebouwen als bijgebouwen bij het wonen te doen gebruiken. De thans illegale activiteiten zouden het gevolg zijn van een jarenlange onvoorspelbare situatie. Aangezien een boerderij van oorsprong altijd een werkplaats bezit, wordt het verzoek gedaan om op de boerderij een ambachtelijke werkplaats te mogen houden.

Maaldrift 5:

Bij een eventuele verbouwing van de bestaande paardenstal tot woning moet rekening worden gehouden met een plan dat past in het landelijk gebied en waarbij de boerderij beeldbepalend moet blijven. Voorts zou in het kader van het behoud van de landelijke sfeer rekening moeten worden gehouden met de mogelijkheid tot het stallen van enige paarden/pony's.

Commentaar

Ook de gemeente hecht sterk aan het behoud van het landelijke karakter van de Maaldrift. Teneinde een stabiele situatie in de strook langs deze weg te bereiken is gekozen voor een woonbestemming, waarbij voorwaarden zijn opgenomen voor het bouwen in een landelijke en sobere stijl.

Bestaande woningen en ook de woningen Maaldrift 3 en 4, die kunnen worden verplaatst hebben de maximum goot- en bouwhoogte behouden die reeds is toegestaan in het bestemmingsplan Ter Weer: respectievelijk 4,50 en 9,00 meter.

Aan de nieuw te bouwen woningen worden, met name in verband met het streven naar een landelijk en sobere bouwstijl, strengere hoogte-eisen gesteld aan goot- en bouwhoogte: respectievelijk 2,75 en 9,00 meter. Het ontmoet echter geen bezwaar om naar aanleiding van deze reactie de bouwhoogte voor die woningen op maximaal 8,00 meter te brengen.

Voor het behoud op het zicht op de vijver kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing. De voorgestelde alternatieve verkaveling is daaronder enerzijds niet noodzakelijk en anderzijds door de situering van de bouwvlakken planologisch ongewenst.

Voor de reactie op de sportbestemming langs de Rijksstraatweg wordt verwezen naar het commentaar op reactie nr. 2.

- Maaldrift 3: Zie het commentaar op reactie nr. 8.
- Kavel tussen Maaldrift 4 en 5b: Er is geen bezwaar om de bouwhoogte op 8,00 meter te bepalen. Voor de vraag om een grotere voorgevelbreedte wordt verwezen naar het commentaar op reactie nr. 8.
- Maaldrift 5b: De illegale activiteiten, waar die dan ook het gevolg van zijn, moeten worden beëindigd. Daarvoor hebben de betrokkenen een aanschrijving ontvangen. Het geldende bestemmingsplan heeft altijd duidelijk aangegeven wat er wèl en wat er niet mocht. Een onvoorspelbare situatie, zoals aangevoerd, wat daar ook van zij, kan nooit een legitimatie zijn van illegale activiteiten. In het kader van het reeds enkele malen genoemde integrale beleid voor de gehele strook langs de Maaldrift is juist gekozen voor een ongedeelde woonbestemming, zonder bedrijfsmatig gebruik. De boerderij heeft een woonbestemming en daarbij hoort geen ambachtelijke werkplaats.
- Maaldrift 5: Het plan houdt reeds rekening met een afstemming van de bebouwing op de bestaande boerderij, waarbij het behoud van het landelijke beeld een uitgangspunt is geweest. Zoals reeds vermeld bij reactie nr. 8, kunnen bewoners desgewenst hobbymatig een geit of ander kleinvee houden, maar dat moet dan wel passen binnen de woonbestemming, met gebruikmaking van de tot die woonbestemming behorende bijgebouwen.

Met uitzondering van het terugbrengen van de maximum bouwhoogte voor de nieuw te bouwen woningen geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

13. H. Nell, Maaldrift 6

d.d. 12 januari 1996, ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

1. Als pachter van het stukje weiland aan de Maaldrift is hij tegen de daaraan toegedachte woonbestemming. Hij kan dat niet missen voor zijn bedrijfsvoering.

2. Bezwaar bestaat er tegen de verplichting om eerst de woonhuis Maaldrift 3 en 4 af te breken alvorens een nieuw huis mag worden gebouwd. Met name geldt dat Maaldrift 3, omdat dat een monument is, dat niet weg te denken valt. Hij suggereert op de plaats van de kassen een wat lager huis toe te staan.
3. Volgens hem is ten onrechte in de toelichting gesuggereerd dat de grond hoek Ammonslaantje/Hoogeboomseweg is opgehoogd met verontreinigd puin.
4. Verzocht wordt om het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen op de Maaldrift.

Commentaar

1. Zie het commentaar op reactie nr. 11. Aanvullend is de gemeente niet van mening dat het betreffende geïsoleerd liggende terreintje essentieel is voor de bedrijfsvoering van betrokkene.
2. Zie het commentaar op reactie nr. 8.
3. In de toelichting wordt niet gesteld dat er sprake is van verontreiniging. Er wordt alleen melding gemaakt van een ophoging, waardoor er mogelijk een verontreiniging kan hebben plaatsgehad.
4. Het treffen van verkeersremmende maatregelen is geen zaak die in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

14. Maatschap Th.C en G.C.M. Knijnenburg, Camping Maaldrift, Maaldrift 9

d.d. 12 januari 1996. ingekomen 12 januari 1996.

Korte inhoud

Verzocht wordt om het terrein ten noordoosten van de camping in het bestemmingsplan op te nemen en te bestemmen voor camping. De argumenten die destijds zijn gehanteerd om ze niet op te nemen worden niet meer reëel geacht:

- het argument van de kenmerkende grote openheid van het landschap vervalt met het oog op de voorgenomen zandwinning in de aangrenzende Ommedijkse Polder
- het argument van de noodzakelijke reservering van de gronden voor de aanleg van de A11 West vervalt, omdat de plannen voor wegaanleg reeds jarenlang bestaan en misschien wel altijd plannen zullen blijven.

Commentaar:

De camping heeft, mede gelet op de openheid van het landschap, thans de maximale afmetingen bereikt.

Zandwinning in de Ommedijkse Polder past in principe niet in het gemeentelijke beleid.

In de kernpunten 29 (Noordflank) en 35 (Haaglanden) van het ontwerp streekplan Zuid-Holland West wordt gesteld dat het tracé van de A11-West ruimtelijk moet worden gevrijwaard. Als voorstandster van deze weg ondersteunt Wassenaar dit provinciale beleidsvoornemen van harte. Een uitbreiding van de camping past niet in het ruimtelijk vrijwaren van het tracé van de A11-West.

Er wordt dan ook geen reden gezien om het bedoelde terrein binnen de bestemmingsplangrenzen te brengen.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

15. Advocatenkantoor De Vos van Steenwijk, namens mevrouw J. van Ditmar,
Postbus 555

d.d. 12 januari 1996, ingekomen 15 januari 1996.

Korte inhoud:

Verzocht wordt om het kadastrale perceel Sectie B nr 6252 niet te bestemmen voor kampeerplaats.

Gesteld wordt dat de op dit perceel staande opstal al vanaf 1982 en wellicht nog veel eerder als woning in gebruik is geweest. Daarom ligt het voor de hand om deze situatie te consolideren en als woonbestemming in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar

Het pand Maaldrift 7a, de opstal op boven bedoeld kadastraal perceel, is tot stand gekomen als tuinhuisje voor dagrecreatie.

Nadat van gemeentewege was geconstateerd, dat dat tuinhuisje voor permanente bewoning in gebruik was genomen, is mevrouw Van Ditmar bij aangetekende brief van 15 juli 1991 ervan op de hoogte gesteld, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan in Hoofdzaken 1963 en dat dat niet werd toegestaan. Tevens werd haar verzocht om de geconstateerde permanente bewoning door mevrouw Knaapen-Schouten te doen staken. Burgemeester en wethouders schreven toen: "Wordt nadien geconstateerd dat het tuinhuisje nog steeds permanent wordt bewoond dan zullen wij ons beraden over nader te nemen stappen. De door de gemeente gemaakte kosten, of schade geleden door derden kunnen dan tengevolge hiervan op u worden afgewenteld."

Dit beleid heeft de gemeente steeds consequent gevoerd. Ook de vorige eigenaresse is reeds op 29 januari 1979 te kennen gegeven dat permanente bewoning niet zal worden toegestaan.

Nadat mevrouw Knaapen-Schouten naar aanleiding van boven vermelde aanschrijving het tuinhuisje had verlaten is van gemeentewege regelmatig gecontroleerd of het tuinhuisje opnieuw werd bewoond. Bij deze controles is geconstateerd, dat het tuinhuisje voornamelijk leeg heeft gestaan. Voorts heeft sinds de aanschrijving niemand als bewoner ingeschreven gestaan. Er is dan ook geen reden om de gevraagde woonbestemming in het plan op te nemen.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

16. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden

d.d. 15 januari 1996, ingekomen 17 januari 1996.

Korte inhoud

1. Op de bestemmingsplankaart wordt bij de bebouwingspercentages verwezen naar artikel 11: moet zijn artikel 12.
2. De omschrijving van de bestemming voor bedrijven is volgens de Kamer te ruim. Gevreesd wordt voor vestiging van bedrijven in de foodsector en grootschalige bedrijven, zoals megastores. Alleen bedrijven, die passen in het PDV-beleid zouden in aanmerking komen.
3. Gezien de ligging van het plangebied zouden bedrijven uit de categorie 4 rechtstreeks en niet via een vrijstelling mogelijk moeten zijn.
4. Ondanks de uitdrukkelijke bepaling in artikel 12, lid 2, sub c, dat onder "handel" geen detailhandel wordt verstaan, is de Kamer van mening dat de in het plan toegestane handel valt onder het begrip detailhandel. Voorgesteld wordt dan ook om in het plan een nadere omschrijving te geven van welke bedrijven van handel in het plangebied zijn toegestaan.
5. De Kamer zou graag de achterliggende, gedachte willen weten van haar waarneming dat op de kaart staat aangegeven dat bedrijfsbebouwing slechts in één bouwlaag mag worden gerealiseerd. Gepleit wordt voor een hogere bouwhoogte dan 8 meter, waardoor een bedrijfswoning of een kantoor op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) mogelijk wordt.
6. De in artikel 12, lid 5, sub a genoemde vrijstelling voor detailhandel in volumineuze goederen tot 3.000 m³ wordt aan de hoge kant gevonden. Een dergelijk groot oppervlak brengt het gevaar een solitaire vestiging (food

megastores) ontstaat, die voor de plaatselijke detailhandel in Wassenaar een bedreiging kan gaan vormen.

Commentaar

1. De kaart zal worden aangepast.
2. In het plan is duidelijk aangegeven, dat het bij "Handel" niet gaat om detailhandel tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit over een oppervlakte van maximaal 100 m² per bedrijf. Het ontmoet geen bezwaar om aan de beschrijving in artikel 2, sub c toe te voegen dat onder handel niet wordt verstaan detailhandel en (aanverwante) dienstverlening, dan wel met detailhandel gelijk te stellen MAKRO-achtige groothandelsactiviteiten.
3. Het bedrijfsterrein ligt in de nabijheid van een camping. Bovendien zijn er bedrijfswoningen toegestaan. Dit maakt rechtstreekse toelaatbaarheid van categorie 4 bedrijven ongewenst.
Bovendien gaat het primair om de huisvesting van bedrijven die elders in Wassenaar minder gewenst zijn gehuisvest. En dat maakt de rechtstreekse toelaatbaarheid van categorie 4-bedrijven niet nodig.
4. Zie de toevoeging bij Ad 2.
5. Op de plankaart staat aangegeven dat de gebouwen naar keuze uit één, dan wel twee bouwlagen mogen bestaan.
6. In artikel 12, lid 5, staat dat detailhandel in volumineuze goederen maximaal 850 m² per vestiging mag beslaan.

Met uitzondering van de correctie op de kaart en de aanvulling van artikel 15, lid 2, sub c, geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

BIJLAGE A

Bestaande inrichtingen binnen het plangebied.

Adres	Naam inrichting	Aard inrichting
Ammonslaantje 37	"De Oude Eik"	Tennispark.
Ammonslaantje 26	"Wendel de Joode"	Schilders-/glaszettersbedrijf.
Ammonslaantje 19	A.W. van der Hulst	Veehouderij.
Ammonslaantje/ Maaldrift	Defensiecomplex	Militaire doeleinden
Maaldrift 3	J.P. Knijnenburg en Zn.	Groentekwekerij.
Maaldrift 5	Rood	Paardestal.
Maaldrift 5b	Qualm	Voormalige boerderij.
Maaldrift 9	Maaldrift	Kampeersplaats.
Rijksstraatweg 44	Voerman International B.V.	Verhuisbedrijf en vervaardiging houten emballage.
Rijksstraatweg 44A	Fa. L.J. Rooyakkers	Opslag en vulinrichting van gasflessen.
Rijksstraatweg 52	Technische Industrie Tacx	Metaalbewerkingsbedrijf.
Rijksstraatweg 58	Kennedie B.V.	Opslag meubelen en huisraad.
Rijksstraatweg 60	A. Bugge B.V.	Metaalbewerkingsbedrijf.
Rijksstraatweg 62	Taets Techniek B.V.	Metaalbewerkingsbedrijf.
Rijksstraatweg 64	Deijlknotsen	Loods voor opslag materiaal carnavalsvereniging.
Rijksstraatweg 66	Handelsonderneming R.W.S. B.V.	Emballage.
Rijksstraatweg 70	W.G. Jansen	Autosloperij.

BIJLAGE B

Overzicht parkeernormen bestemmingsplan Ammonslaantje Maaldrift

<u>Funcies</u>	<u>Bepaling aantal parkeerplaatsen</u>
----------------	--

Bedrijven (civiel en defensie):	1,65 parkeerplaatsen per 100 m ² b.v.o.
--	--

Kamperen	1,1 parkeerplaatsen per standplaats
-----------------	-------------------------------------