

bestemmingsplan

Waalsdorperlaan Wassenaar



maart 2008

bestemmingsplan

Waalsdorperlaan Wassenaar

- toelichting
- voorschriften
- kaart

Procedure overzicht	
ontwerp ter inzage	7 september 2007 t/m 18 oktober 2007
vaststelling door gemeenteraad	31 maart 2008
goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	
inwerkingtreding	
onherroepelijk plan	

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

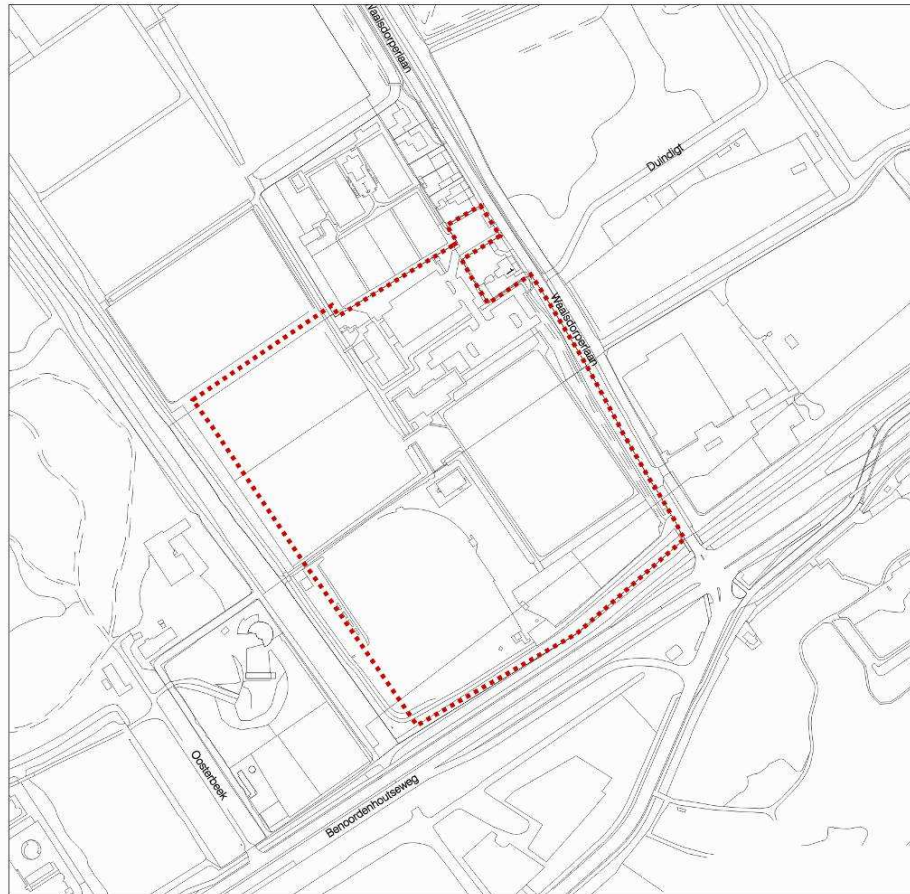
1.	Inleiding	1
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
2.4.	Conclusies	13
3.	Inventarisatie en analyse	16
3.1.	Ruimtelijke en functionele structuur	16
3.2.	Verkeer en parkeren	17
3.3.	Archeologie en cultuurhistorie	17
3.4.	Natuur	20
4.	Planbeschrijving	24
5.	Waterparagraaf	27
6.	Milieuaspecten	31
6.1.	Algemeen	31
6.2.	Mobiliteitstoets	31
6.3.	Geluid	33
6.4.	Lucht	34
6.5.	Externe veiligheid	36
6.6.	Bodem	39
6.7.	Licht	41
7.	Juridische planopzet	41
7.1.	Algemeen	41
7.2.	Kaart	41
7.3.	Voorschriften	41
8.	Uitvoerbaarheid	45
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.3.	Inspraak	45
8.4.	Overleg ex artikel 10 BRO	45

Bijlage bij de toelichting:

Raadsvoorstel gemeente Den Haag d.d. 23 juni 2005

Separate bijlagen:

1. Reacties overleg artikel 10 Bro ontwerpbestemmingsplan Waalsdorperlaan; samenvatting vooroverlegreacties en commentaar
2. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Waalsdorperlaan; samenvatting zienswijzen en commentaar
3. "Oostersportpark, locatie Amerikaanse ambassade Wassenaar; een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek", Vestigia Archeologie & cultuurhistorie, rapportnummer V405, 1.2, augustus 2007
4. "Onderzoek naar vleermuizen en beschermde vissoorten op een sportcomplex aan de Waalsdorperlaan in Wassenaar", Natuur-Wetenschappelijk Centrum, juli 2007
5. "Historisch onderzoek Waalsdorperlaan te Wassenaar", Kuiper & Burger Advies- en Ingenieursbureau, rapportnummer PB05161/D02, 16 juni 2005
6. "Verkennend bodemonderzoek Waalsdorperlaan deellocatie 'toekomstige Amerikaanse ambassade' te Wassenaar", Kuiper en Burger, rapportnummer PB06364_1/D1, versie 1, 17 januari 2007
7. "Verkennend bodemonderzoek Waalsdorperlaan deellocatie 'Overige terreindelen' te Wassenaar", Kuiper en Burger, rapportnummer PB06364_2/D1, versie 1, 18 januari 2007
8. "Nader onderzoek fase 1&2 Waalsdorperlaan (toekomstige Amerikaanse ambassade) te Wassenaar", Kuiper en Burger, rapportnummer PB07029_1/D01, versie 1, 6 juni 2007 (bodemonderzoek)
9. "Nader onderzoek fase 1&2 Waalsdorperlaan (overige terreindelen) te Wassenaar", Kuiper en Burger, rapportnummer PB07029_2/D01, versie 1, 8 juni 2007 (bodemonderzoek)
10. "Bestemmingsplan Waalsdorperlaan, milieu-onderzoek", Kuiper-Compagnons, 367.302.00, februari 2007
11. "Opsporingsrapport; rapportage detectieonderzoek, project AmAm", opsporen conventionele explosieven" van 17 april 2007
12. "Bestemmingsplan Waalsdorperlaan, Milieu-onderzoek" van februari 2008



“Ligging plangebied”

1. Inleiding

aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is de verplaatsing van de ambassade van de Verenigde Staten van Amerika van het Lange Voorhout in Den Haag naar een locatie in Wassenaar.

Sinds de jaren vijftig is de Amerikaanse ambassade gevestigd aan het Lange Voorhout in Den Haag. In reactie op de aanslagen van 11 september 2001 zijn de beveiligingsmaatregelen rond Amerikaanse ambassades in het buitenland aanzienlijk verscherpt. Dit heeft in Den Haag geleid tot het treffen van tijdelijke veiligheidsmaatregelen in de openbare ruimte. Deze maatregelen hebben een ontwrichtend effect op de monumentale omgeving van de ambassade en voor de infrastructuur in dit deel van de binnenstad, en leiden tot overlast voor de omgeving. Dit is in meerdere opzichten een ongewenste situatie en noodzaakte tot het zoeken naar een nieuwe locatie voor de Amerikaanse ambassade.

locatiekeuze

Bij de keuze van een nieuwe locatie voor een Amerikaanse ambassade hanteert de Amerikaanse overheid een veelheid aan bouwtechnische- en veiligheidsvoorschriften en richtlijnen. Twee belangrijke uitgangspunten zijn "collection" en "setback". Het uitgangspunt "collection" gaat uit van het huisvesten van al het personeel op één locatie. Dit is in de huidige situatie niet het geval. Het uitgangspunt "setback" gaat uit van een afstand tussen het ambassadegebouw en de begrenzing van het perceel van minimaal 30 meter. Hierdoor is het mogelijk alle veiligheidsmaatregelen op eigen terrein te treffen. Daarnaast zijn de omvang en omgeving van de locatie en de afstand tot de residentie van belang. Zo dient de locatie onder meer een omvang te hebben van circa vier hectare en is een strategische situering ten opzichte van het regeringscentrum en andere diplomatieke vestigingen in Den Haag vereist, evenals een representatieve omgeving.

Sinds 2002 heeft de gemeente Den Haag onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties voor de Amerikaanse ambassade. Onderzochte locaties waren onder meer Vliegveld Valkenburg, het terrein van de Alexanderkazerne, Landgoed Ockenburgh, de locatie van TNO aan de Waalsdorperweg en Landgoed Clingendael. Om uiteenlopende redenen bleken deze locaties niet haalbaar dan wel niet geschikt, hetzij omdat deze locaties niet of niet voldoende aansloten op de specifieke huisvestings- en veiligheidscriteria van de Amerikaanse regering, hetzij omdat de locaties in meer of mindere mate niet beschikbaar waren. De resultaten van het locatieonderzoek zijn beschreven in het raadsvoorstel van 23 juni 2005 aan de gemeenteraad van Den Haag, welke is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

De aanvankelijke keuze voor de locatie aan de Wassenaarseweg (Clingendael) stuitte in 2005 op veel verzet van omwonenden. Dit resulteerde in nieuwe verkenningen naar andere locaties waaronder de locatie aan de Benoordenhoutseweg/Waalsdorperlaan en het sportterrein van de Haagse Rugbyclub aan het Theo Mann Bouwmeesterpad. De locatie aan de Waalsdorperlaan in Wassenaar genoot de voorkeur van de Amerikaanse overheid en de gemeenten Den Haag en Wassenaar.

Deze locatie heeft namelijk een oppervlakte van circa vier hectare en biedt daarmee voldoende ruimte om alle veiligheidsmaatregelen op eigen terrein te kunnen realiseren. De locatie voldoet daarnaast ook aan de voorwaarden uit het programma van eisen van de Amerikaanse overheid.

Op 23 juni 2005 stemde de raad van Den Haag in met de verplaatsing van de ambassade naar de locatie Waalsdorperlaan in Wassenaar. Op 6 februari 2006 stemde de raad van Wassenaar in met de verplaatsing naar de Waalsdorperlaan en ging, onder voorwaarden, akkoord met het voortzetten van de verkenningen en het onderzoeken van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de Amerikaanse ambassade op de beoogde locatie. Het voorliggende bestemmingsplan is hiervan het resultaat.

plan	Voorafgaand aan het ontwikkelingsplan voor de ambassade is een gebiedsverkenning gedaan waarin de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn geïnventariseerd. Op basis daarvan is een aantal nadere voorwaarden voor planontwikkeling benoemd.
doel	Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader waarbinnen realisatie van de nieuwe ambassade (kanselarij, bijhorende dienstgebouwen en terreinen) op de locatie Benoordenhoutseweg/Waalsdorperlaan mogelijk wordt gemaakt.
ligging plangebied	Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de Waalsdorperlaan (noordoostgrens), de Benoordenhoutseweg (zuidoostgrens), landgoed Oosterbeek (zuidwestgrens) en de sportvelden en tennisbanen (noordwestgrens). Zie ook de afbeelding "Ligging plangebied".
geldend bestemmingsplan	Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" dat op 25 oktober 2005 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit heeft van 5 december 2005 tot 16 januari 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een aantal beroepen ingesteld bij de Raad van State. Op 23 mei 2007 heeft de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepen. Sindsdien is het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Benoordenhoutseweg/Waalsdorperlaan onherroepelijk. De gronden gelegen binnen het plangebied zijn in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" bestemd als "Sport, algemeen -Sa-", "Verkeersdoeleinden II -VII-" en "Water met landschaps-, natuur en/of cultuurhistorische waarden".
digitalisering	Naast de analoge (papieren) versie is van het bestemmingsplan een digitale versie vervaardigd. De digitale versie is ontwikkeld op basis van het "Handboek digitale bestemmingsplannen" zoals dat door de gemeente Wassenaar is opgesteld. Hierin is nauwkeurig vastgelegd waaraan digitale bestemmingsplannen van de gemeente Wassenaar moeten voldoen. Doel hiervan is, ten eerste, herkenbare eenduidige bestemmingsplannen te ontwikkelen, maar ook bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar (met andere (overheids)-instanties) en raadpleegbaar (via intranet en internet) te maken. Bij de digitale versie van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de IMRO-2003 systematiek en de aanbevelingen uit de Nirov-publicatie "Op de digitale leest".

leeswijzer

De opzet van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante vigerende beleidskader op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 vindt een inventarisatie plaats van de huidige situatie. Hierbij worden, onder meer, de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied aan de orde gesteld, alsook de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Hoofdstuk 4 omvat de visie op het gebied en een nadere planbeschrijving. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf besproken. Hoofdstuk 6 beschrijft de van belang zijnde milieu-aspecten. En in de hoofdstukken 7 en 8 komen, tenslotte, respectievelijk de juridische toelichting en de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

algemeen

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk in beweging. Voor het bestemmingsplan zijn vooral de sterk toegenomen aandacht voor cultureel erfgoed en de verbetering van het waterbeheer van belang.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de “Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling”, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. De Nota Ruimte is een nota op hoofdlijnen. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het beleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het plangebied maakt in de Nota Ruimte deel uit van de “rijksbufferzone Den Haag - Leiden - Zoetermeer”. De rijksbufferzones waren oorspronkelijk aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden. Tegenwoordig hebben de rijksbufferzones naast hun belangrijke functie als buffer ook een functie als recreatievoorziening. Uitgangspunt van beleid is dat de dagrecreatieve functie van de rijksbufferzones verder moet worden versterkt. Provincies dienen een planologische regime vast te stellen gericht op het vrijwaren van deze gebieden van verdere verstedelijking.

Nota Belvédère

De “Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

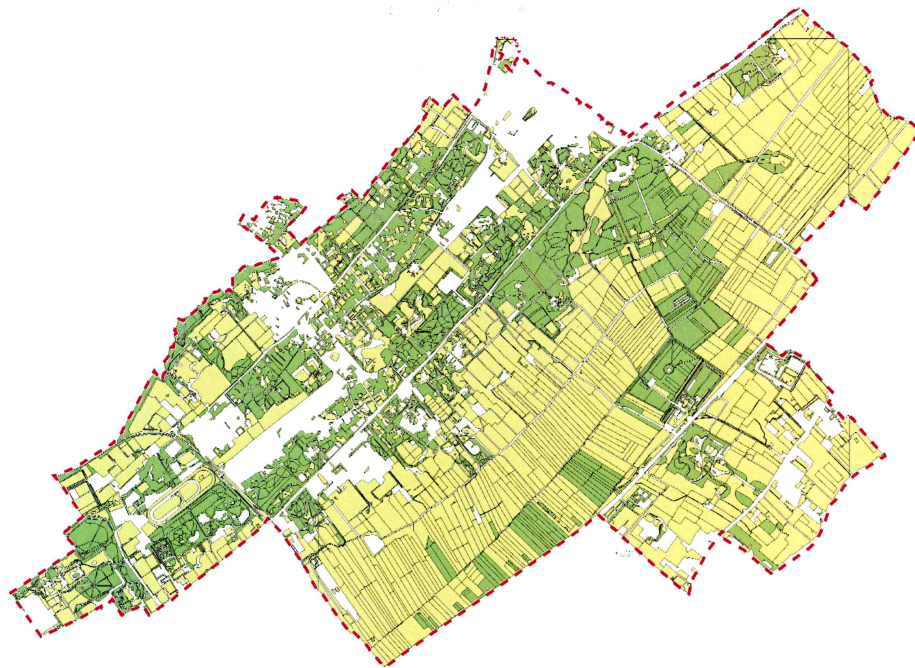
De landgoederenzone van Wassenaar, waartoe ook het plangebied behoort, is als Belvederegebied aangewezen. Daaraan zijn de volgende beleidskansen gekoppeld.

- bescherming van het gebied door zekerstelling van bufferzones via verwerving van gronden;
- in geval van nieuwe ontwikkelingen: 1) herkenbaar houden van de duinontginningen, 2) natuur- en cultuurhistorische waarden als uitgangspunt nemen en 3) streven naar een goede balans tussen natuurontwikkeling (in de duinen) en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en patronen.

Deze beleidskansen dienen in ruimtelijke plannen op alle niveaus te worden meegenomen.

beschermd dorpsgezicht

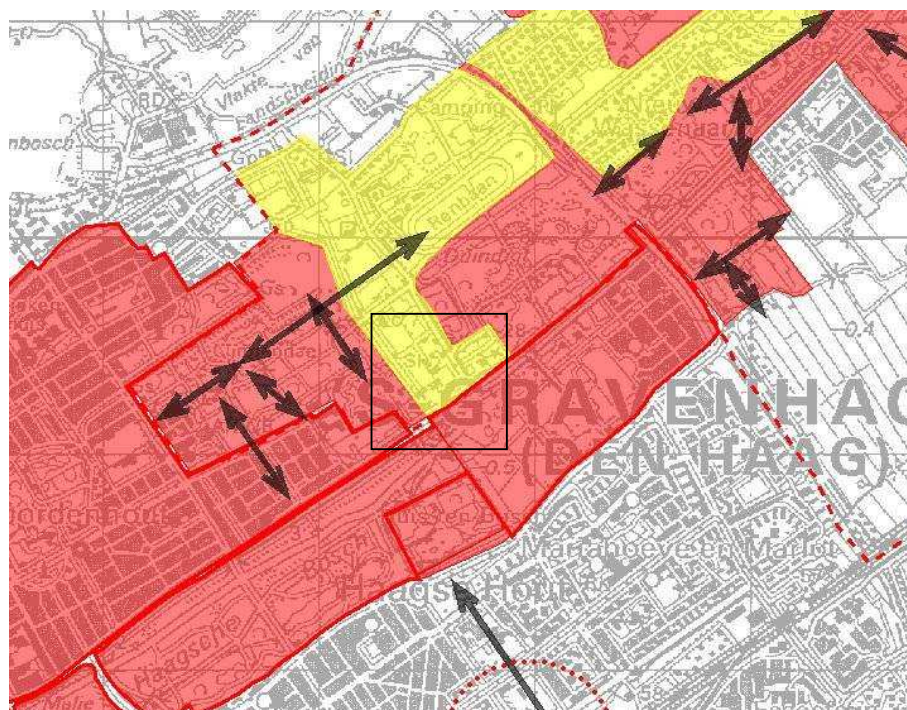
Het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht “Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg”. Het besluit om deze landgoederenzone als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen vloeit voort uit het Monumenten Selectie Project (MSP). Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), dat een landelijke inventarisatie bevat van de architectuur en stedenbouw uit de periode 1850 - 1940. De aanwijzing geschiedt op basis van de Monumentenwet 1988. Consequentie van de aanwijzing is dat voor het gebied beschermende voorwaarden moeten worden opgenomen die de in het besluit aangegeven kwaliteiten beschermen.



“Grens beschermd dorpsgezicht”

Het beschermde dorpsgezicht bestaat uit een reeks aaneengesloten landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, alsmede een aantal villaparken, villawijken en hogere middenstandswijken.

Een en ander blijkt ook uit de waardering zoals opgenomen in de cultuur-historische hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) van maart 2007. Zie ook de volgende afbeelding.



-  nederzetting, kern
 zeer hoge waarde
 hoge waarde
 redelijk hoge waarde
-  nederzettingen, lint
 zeer hoge waarde
 hoge waarde
 redelijk hoge waarde
-  molenbiotoop
-  beschermd stad- en dorpsgezicht (in procedure)
-  zichtas van zeer hoge waarde

Flora- en faunawet

De aandacht voor natuurwaarden uit zich met name in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Voorzover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden. Zie voor de onderzoeksresultaten ook paragraaf 3.4 van deze toelichting.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

algemeen

Het provinciaal ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in diverse beleidsnota's, waaronder het streekplan, de nota "Regels voor Ruimte" en de kaartrapportage "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" (regio Duin- en Bollenstreek). Bij de toetsing van het bestemmingsplan Waalsdorperlaan speelt met name cultuurhistorie een belangrijke rol.

Streekplan Zuid-Holland West

Voor het plangebied geldt het streekplan Zuid-Holland West. Dit plan is op 19 februari 2003 door Provinciale Staten vastgesteld en sindsdien meerder malen op onderdelen herzien.

Het plangebied is in het streekplan aangeduid als "Openluchtrecreatie of stedelijk groen" en "Beschermd stads- of dorpsgezicht".

"Openluchtrecreatie of stedelijk groen": binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie waarbinnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden kunnen voorkomen.

"Beschermd stads- of dorpsgezicht": landelijk en stedelijk gebied met een hoge cultuurhistorische waarde waar beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt buiten de rode contour. Voor gebieden die buiten de rode contour liggen geldt dat zeer restrictief beleid wordt gevoerd ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.

"regionaal park"

De rijksbufferzones zijn in het streekplan aangeduid als regionale parken. Het plangebied maakt deel uit van het regionale park Den Haag - Katwijk. Regionale parken zijn van belang in het kader van een goede balans tussen rode en groene functies binnen stedelijke netwerken en kunnen worden omschreven als herkenbare landschappelijke eenheden van niet-verstedelijkte gebieden welke aansluiten op de steden in een stedelijk netwerk. Doel ervan is - evenals die van de rijksbufferzones - de mogelijkheden van dagrecreatie voor de bewoners van de stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren. Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag en uitbreiding en nieuwvestiging van permanente verblijfsrecreatie is er niet toegestaan.

Het regionale park Den Haag - Katwijk is landschappelijk waardevol vanwege de nog grotendeels gave overgang van het duingebied, via eeuwenoude landgoederen naar het veenweidegebied in het Groene Hart. De duinen en de landgoederenzone maken het gebied zeer aantrekkelijk voor recreatieve doeleinden. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk ontwikkelen van de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden.

“Topgebied”

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (zie ook hierna) is het plangebied, tenslotte, aangeduid als “Topgebied behoud cultureel erfgoed” - de zogenoemde “Topgebieden” vallen veelal samen met de Belvederegebieden die door het rijk zijn aangewezen. Voor de Topgebieden wordt een zorgvuldige ontwikkeling voorgestaan, gericht op het behoud van het huidige karakter.

Regels voor Ruimte

De concrete vertaling van het provinciale beleid naar bestemmingsplanniveau vindt plaats in de nota “Regels voor Ruimte”, vastgesteld door Geëdeputeerde Staten van Zuid-Holland op 5 maart 2005. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van groen- en recreatiegebieden zet de provincie in op investeringen in groen in en om de stad. In gebieden die in het streekplan zijn aangeduid als recreatiegebied staat de ontwikkeling van de recreatieve functie centraal. Andere functies zijn alleen toegestaan als deze bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het gebied.

In het verlengde van de Nota Ruimte en de Nota Belvedere acht ook de provincie Zuid-Holland het van belang het cultureel erfgoed binnen de provinciegrenzen te behouden door middel van een ontwikkelingsgerichte benadering. De inpassing en het gebruik van het cultureel erfgoed dient als uitgangspunt bij de planvorming en het ontwerp voor ruimtelijke plannen. Het provinciaal beleid is met name gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (CHS). Daarnaast dienen archeologisch waardevolle gebieden en molenbiotopen te worden beschermd.

**cultuurhistorische
hoofdstructuur**

In de “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bolienstreek” (juli 2002/maart 2007) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische kenmerken en waarden in het gebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen. Zie ook paragraaf 3.3 van deze toelichting.

**Beleidsplan Groen,
Milieu en Water
2006 - 2010**

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010 van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt.

**Regionaal
Structuurplan
Haaglanden**

In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het plan is de wettelijke opvolger van het Beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2006 (BMW) en geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 en een doorkijk naar 2020.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland is er op gericht de samenleving in Zuid-Holland duurzaam en gezond te maken en te houden, als onderdeel van een duurzame en gezonde Nederlandse samenleving. Om die reden draagt de provincie er actief aan bij de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en het investeringsklimaat in Zuid-Holland te verbeteren. In veel gevallen vervult de provincie een regierol.

De provincie heeft in de beleidsnota haar sturingsfilosofie voor het waterbeleid verwoord: de provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen en de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema water in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Daarbij staat het verder brengen van de afspraken uit het "Nationaal Bestuursakkoord Water" centraal.

Op 20 februari 2002 heeft het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden het "Regionaal Structuurplan Haaglanden; Haaglanden, groene schakel in de randstad" vastgesteld. De beleidsuitspraken die hierin worden gedaan moeten leiden tot de ontwikkeling van het stadsgewest als krachtig en vitaal onderdeel van de Randstad met een rol van betekenis op Europees niveau.

De volgende algemene beleidsuitspraken zijn voor het plangebied van belang.

- Ten behoeve van het representatieve klimaat van Haaglanden moet veel worden geïnvesteerd in de regionale groenstructuur, om dat wat er nu nog is te behouden, te versterken en daar waar nodig aan te passen.
- Ten behoeve van het ontwikkelen van een duurzaam leefmilieu en een goed vestigingsklimaat is het tevens van belang dat het groene netwerk met gebieden van ecologische, cultuurhistorische, recreatieve, landschappelijke en ruimtelijke betekenis wordt verbeterd en uitgebreid.
- Tenslotte zal het bestaande cultuurgoed van steden, dorpen en landschappen, waarin reeds veel is geïnvesteerd, goed moeten worden benut. Verdere ruimtelijke ontwikkeling moet daarom uitgaan van 1) een rijk geschakeerd netwerk van stedelijke centra (met voorzieningen, cultuur en bedrijvigheid) en 2) de cultuurhistorische identiteit van de steden, de dorpen en de landschappen in al hun verscheidenheid.

In het regionaal structuurplan is het plangebied aangeduid als "bestaand recreatiegebied".

"Bestaand recreatiegebied": bestaand of in uitvoering zijnde binnen- of buitenstedelijk aaneengesloten gebied ten behoeve van dag- en/of verblijfsrecreatie.

**discussienota
Regionaal
Structuurplan
Haaglanden**

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden heeft een looptijd tot 2010 en is aan herziening toe. Vooruitlopend op het nieuwe regionale beleid en ten behoeve van een brede discussie in de regio heeft het dagelijks bestuur van de regio 7 september 2005 ingestemd met de nota "Met allure naar 2020; discussienota Regionaal Structuurplan Haaglanden". De reacties op de nota en de bestuurlijke uitgangspunten zijn opgenomen in een nota van uitgangspunten. Deze is op 22 februari 2006 door het algemeen bestuur vastgesteld en zal dienen als uitgangspunt voor de herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden waarin tevens de beleidslijn van het rijk ten aanzien van de ontwikkelingen in de Randstad verder worden uitgewerkt.

De regio Haaglanden staat voor belangrijke opgaven: ruimte zoeken voor woningen en bedrijven, een goede bereikbaarheid en het op peil houden van de kwaliteit van het leefmilieu. Daarnaast wil ze met Den Haag als "internationale stad van recht en bestuur", de technologische kennis en het hoogwaardige glastuinbouwcluster, waarmee de regio zich al onderscheidt van andere regio's in Nederland, mee blijven tellen op internationaal niveau.

2.3. Gemeentelijk beleid

**Structuurvisie
Wassenaar**

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2005 de "Structuurvisie Wassenaar, ruimtelijk toekomstbeeld voor de periode 2001-2015" vastgesteld. Conform deze visie bevindt het plangebied zich in een zogenoemde "dynamische zone". Het betreft de Zuidrand - Duindigt. De ruimtelijke kwaliteit van dat gebied staat onder druk. Ontwikkelingen moeten bezien worden vanuit de ligging binnen de groene bufferzone ten noorden van Den Haag. Als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling geldt "herstel van de landgoederenzone, met ruimte voor een eigentijdse bewerking". Daarbij vormt de ruimtelijke zonering van de ondergrond in open en meer gesloten landschapsstructuren, een ruimtelijk kader voor extensief te gebruiken programma's. Zo kan ruimte worden gegeven aan ontwikkeling van aanwezige (duurzame) functies (cultuur- en natuurwaarden), maar ook aan nieuwe invullingen zoals buitens, instituten, opleidingen en sport. Doel is tot een ruimtelijk beeld te komen dat recht doet aan landschappelijke en lokale karakteristieken van het gebied en de duurzaamheid van een landgoed benadert.

**Handboek Welstand
en Beeldkwaliteit**

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2004 het "Handboek Welstand en Beeldkwaliteit" vastgesteld.

Wassenaar is een historische gegroeide kern waarbij de diverse aanwezige lagen - natuurlandschap, cultuurlandschap en architectonisch landschap - sterk bepalend zijn geweest voor de ontwikkelingsrichting. In het verlengde hiervan is het grondgebied van Wassenaar op basis van landschappelijke eenheden, stedenbouwkundige vormen, bebouwingsvormen en stelsels en systemen ingedeeld in verschillende gebieden. Van deze gebieden is de beeldkwaliteit vastgelegd. Daarnaast geldt per deelgebied specifiek welstandsbeleid.

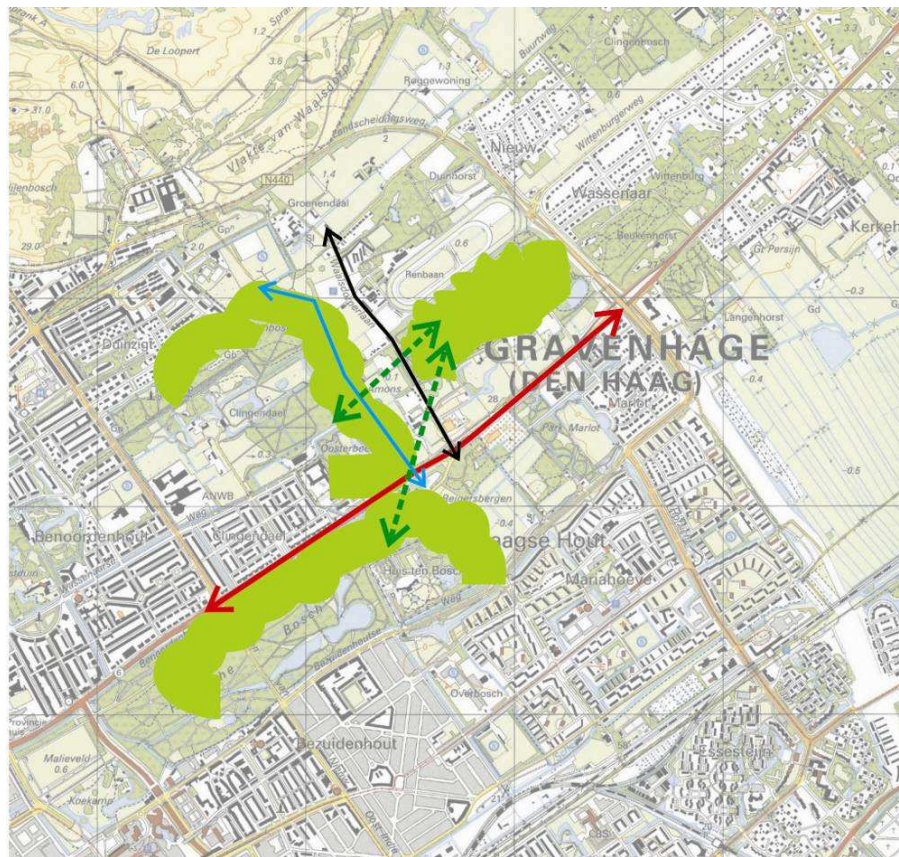
Het plangebied onderscheidt zich van de omgeving door de aanwezigheid van zeer verschillende ruimtelijke en landschappelijke elementen. Ten eerste wordt het plangebied gekenmerkt door zowel strandwallen als strandvlakten. Doordat langs de wegen en de nabijgelegen sportvelden beplanting is gesitueerd, is in zekere zin ook sprake van een coulissen-landschap.

De landschappelijke structuur is uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Dat wil zeggen dat in dit geval de strandvlaktes zoveel mogelijk vrijgehouden of vrijgemaakt moeten worden van bebouwing en nieuwbouw zoveel mogelijk op de strandwallen dient plaats te vinden. Op deze manier blijft de openheid van de strandvlaktes gewaarborgd en zijn lange doorzichten over de strandvlaktes mogelijk.

Uitgangspunt voor nieuw- en verbouw van gebouwen is behoud van de beeldkwaliteit en de karakteristiek van het gebied door in het architectonisch ontwerp aansluiting te zoeken bij de typologie, massa, materialisatie en detaillering van de gebouwen in de nabije omgeving. Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen in ieder geval op de straat moeten worden georiënteerd en dat deze zijde van het gebouw goed moet worden vormgeven.

groenstructuurplan

De Gemeente Wassenaar heeft in 1993 een groenstructuurplan opgesteld. In het algemeen richt het beleid zich op behoud en versterking van bestaande groenstructuren.



"Groene verbindingen via plangebied"

**Verkeersplan
Wassenaar 2000
+ actualisatie**

Het plangebied ligt als een open groene ruimte tussen de (meer bossige) landgoederen Oosterbeek en Duindigt en speelt een belangrijke rol als groene en ecologische verbindingszone tussen enerzijds de landgoederen onderling en daarnaast het Haagse Bos en landgoed Duindigt.

De gemeenteraad heeft in 2000 het “Verkeersplan Wassenaar 2000” vastgesteld. In november 2005 is dit plan geactualiseerd. In het kader van “Duurzaam Veilig” is in het verkeersplan de categorisering van het wegennet van Wassenaar opgenomen. Het principe van “Duurzaam Veilig” is dat de weggebruiker aan de inrichting van de weg ziet welk rijgedrag verwacht wordt, de maximumsnelheid kent, weet hoe de voorrang geregeld is en voorbereid is op de verkeerssituaties die hij kan tegenkomen. Dit maakt uniformiteit en duidelijkheid in het wegennet gewenst.

In Wassenaar is een onderscheid gemaakt in:

- gebiedsontsluitingswegen met gescheiden rijstroken, een fysieke scheiding van verkeerssoorten en een maximumsnelheid van 50 km/uur
- wijkontsluitingswegen met een fysieke scheiding van verkeerssoorten en een maximumsnelheid van 50 km/uur
- erftoegangswegen waarbij diverse verkeerssoorten de weg met elkaar delen en een maximumsnelheid van 30 km/uur
- woonerven

2.4. Conclusies

Het plangebied maakt, zoals vermeld, deel uit van de “rijksbufferzone”. Provincies dienen voor deze gebieden een planologisch regime vast te stellen dat past binnen het nationaal ruimtelijk beleid.

**partiële herziening
streekplan**

Het vigerende streekplan maakt de voorgestane ontwikkelingen vooralsnog niet mogelijk. Het beleid ten aanzien van de bufferzone Den Haag - Leiden - Zoetermeer is gericht op behoud en versterking van het gebied als bufferzone tussen de verstedelijkte delen van de Haagse regio. De zogenoemde Structurerende Elementen (SE's), die in het streekplan zijn benoemd, vormen de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor het betrokken streekplangebied en zijn ruimtelijk vertaald op de plankaart. In dit geval is met name het SE 11 relevant. Hierin is bepaald dat het accommoderen van nieuwe stedelijke functies buiten de in het streekplan aangegeven rode contouren, behoudens enkele uitzonderingen, niet is toegestaan. Ten behoeve van realisatie van het plan moet een herziening van het streekplan plaatsvinden.

Door de provincie wordt momenteel een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West 2003 voorbereid: Zevende partiële herziening streekplan Zuid-Holland West 2003, Duivenvoordecorridor/Westland c.a. In deze herziening is sprake van een wijziging van het hiervoor genoemde SE 11. Deze wijziging houdt in dat aan het SE 11 een nieuwe uitzonderingsbepaling wordt toegevoegd die betrekking heeft op het buiten de rode contour toestaan van het realiseren van de nieuwe Amerikaanse ambassade.

De uitzonderingsbepaling is als volgt geformuleerd:

“SE. 11

Het accommoderen van nieuwe stedelijke functies buiten de rode contouren is behoudens drie algemene en twee specifieke uitzonderingen niet toegestaan. (...)

Specifiek: (...)

2. Het streekplan staat het realiseren van een ambassadegebouw van de Verenigde Staten van Amerika met inbegrip van daarbij horende gebouwen, omringende veiligheidszone en ontsluiting in de gemeente Wassenaar nabij de Waalsdorperlaan - Benoordenhoutseweg niet in de weg, mits op en rond de locatie aanwezige natuur-, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voldoende in acht genomen worden.”

De provincie onderschrijft namelijk de conclusies, dat het op grond van de overlast die veroorzaakt wordt door de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen, ongewenst is om de Amerikaanse ambassade op haar huidige locatie in het centrum van Den Haag te handhaven en dat verplaatsing van de ambassade naar een geschikte locatie urgent is. Uitgaande van de eisen die door de Verenigde Staten aan een locatie voor een nieuwe ambassade worden gesteld (ligging nabij het regeringscentrum, omvang inclusief veiligheidszone, representativiteit, tijdige beschikbaarheid) en gezien het feit dat er geen andere geschikte locaties binnen de rode contouren zijn die aan deze voorwaarden voldoen, wordt door de provincie ingestemd met de gekozen locatie.

groencompensatiemaatregelen

Daarnaast wordt met de herziening in voldoende mate tegemoet gekomen aan de vereiste groencompensatiemaatregelen.

Het rijk heeft ten behoeve van deze bijzondere verplaatsing middelen gereserveerd om verliezen aan groen- en recreatiewaarden in het gebied te compenseren. De gemeente Den Haag heeft in nauw overleg met de gemeente Wassenaar een compensatieplan uitgewerkt en voorgelegd aan het rijk.

Het groencompensatie plan bestaat uit maatregelen, die een bijdrage leveren aan de volgende thema's:

1. Ecologie (opheffen barrières, vergroten leefgebieden)
2. Recreatie (behoud en versterken publieke recreatieve functies, versterken routes/beleving)

1. Ecologie

Ten aanzien van ecologie wordt ingezet op verbetering van de verbinding tussen de duinen en het weidegebied, waarbij geconcentreerd is op de strook langs en in het verlengde van de tankgracht tussen de duinvoet en de schenkstrook. Voor alle barrières in deze route worden voorstellen gedaan voor mitigerende maatregelen zoals tunneltjes onder wegen door, of loopverbindingen door bestaande duikers. Zo kunnen bij de Landscheidingsweg, de Benoorden- en Bezuidenhoutseweg en het Kleine Loo maatregelen worden getroffen. Bij de Benoordenhoutseweg wordt zelfs een eekhoornbrug voorzien. Naast het slechten van de barrières wordt voorgesteld om waar mogelijk het leefgebied in de bovengenoemde strook te verbeteren.

Het moge duidelijk zijn dat deze verbetering van de ecologische structuur in veel gevallen ook een gunstige uitwerking heeft op en een meerwaarde vormt voor de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied.

2. Recreatie (toegankelijkheid, beleving)

Voor een recreatieve impuls wordt ingezet op versterking van twee kwaliteiten van het gebied:

- de toegankelijkheid voor wandel-, fiets-, en ruitersport (recreatienetwerk)
- de beleving van de cultuurhistorische opbouw en inrichting van het landschap (landschapstypologie)

In dat kader worden de volgende ingrepen voorgesteld:

- Herinrichting van paden en lanen, waaronder fietspad 10 en de Waalsdorperlaan. Verkeersveiligheid en landschappelijke inpassing zijn items die binnen het ontwerp een plek moeten krijgen.
- Restauratie van het padenpatroon van landgoed Oosterbeek en de inrichting van de “achtertuin” van landgoed Clingendaal, vanuit een cultuurhistorisch besef. Naast de publieke toegankelijkheid wordt hierbij tevens aandacht besteed aan de verbetering van de leefomgeving voor plant en dier. De beide landschapsparken zijn (samen met Duindigt) al eeuwen de drager van het gebied waar de ambassade haar nieuwe locatie krijgt. Zij krijgen na deze restauratie hun allure terug.

Vooruitlopend op de partiële herziening heeft het Stadsgewest Haaglanden op 13 december 2006 een zienswijze op de voorgenomen herziening van het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Daarin is de vestiging van de nieuwe ambassade opgenomen. Vervolgens is de vestiging van de ambassade op de locatie Benoordenhoutseweg / Waalsdorperlaan in het op 5 juni 2007 door het stadsgewest vastgestelde voorontwerp van het nieuwe Regionaal Structuurplan Haaglanden toegestaan als passend in de internationale zone en onder voorwaarde van groencompensatie.

Zowel de zevende partiële herziening van het streekplan, alsook het in voorbereiding zijnde nieuwe Regionaal Structuurplan Haaglanden maakt de realisatie van de ambassade op de locatie Benoordenhoutseweg / Waalsdorperlaan mogelijk. Tenslotte past de ontwikkeling ook goed in het gemeentelijke beleidskader en is op gemeentelijk niveau veel aandacht besteed aan een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassingen van het plan.

3. Inventarisatie en analyse

3.1. Ruimtelijke en functionele structuur

ligging in groter geheel

Het plangebied ligt in de “Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg” welke grofweg strekt van de Benoordenhoutseweg tot het duinengebied. De landgoederenzone ligt in noord-zuidrichting ingeklemd tussen de stedelijke bebouwing van, respectievelijk, Wassenaar en Den Haag en wordt gekenmerkt door een relatief open en groene ruimtelijke structuur.

landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van Wassenaar heeft een opbouw van strandwallen en strandvlakten. De hoger gelegen zandruggen, worden afgewisseld door lager gelegen en daardoor nattere vlakten, in een patroon dat evenwijdig aan de kust ligt.

De hogere delen zijn veelal bebost. Daar heeft zich van oudsher de wegenstructuur ontwikkeld. Bebouwing werd eveneens op deze hogere delen gesitueerd, of net daar tegenaan op de overgang tussen hoger en lager gelegen grond. Aanvankelijk betrof dit veelal agrarische bebouwing, maar later zijn ook de buitenplaatsen en villawijken op deze plekken ontstaan.

De lagere delen zijn van oudsher in gebruik als weiland.

Hierdoor is een voor Wassenaar heel kenmerkend beeld ontstaan: vanaf de doorgaande wegen ontstaan doorzichten, over het lagerliggende grasland, naar de bebouwing die is opgenomen in de bosrand.

Het plangebied maakt deel uit van de Amonsvlakte/Amonshoogte. Hier is in de zeventiende eeuw grond afgegraven ten behoeve van de landbouw. Daarmee is het patroon van strandwallen en strandvlakten lokaal doorsneden.

De Waalsdorperlaan is een historische weg, gesitueerd haaks op de landschappelijke structuur. Het plangebied ligt op de rand van een strandwal.

functies plangebied

In het plangebied zijn twee voetbalvelden met bijbehorende gebouwen (kantines en kleedruimten) en parkeerterreinen aanwezig, evenals een hondenrenbaan.

Langs de Waalsdorperlaan zijn enkele woningen gesitueerd.

groen- en waterstructuur

Het plangebied heeft een functie in de ecologische verbinding tussen het Haagse Bos, de landgoederen Oosterbeek en Duindigt en de duinen. Langs de zuidwestzijde, zuidoostzijde en noordoostzijde van het plangebied liggen waterlopen die met elkaar en met de omgeving in open verbinding staan. Dwars door het gebied ligt, tussen de velden door, een smallere waterloop die de waterlopen langs de zuidwestzijde en de noordoostzijde met elkaar verbindt. Langs de waterlopen aan de randen staan windsingels. Aan de zuidwestzijde vormen die de bosrand van het achterliggende landgoedbos ten westen van het plangebied.

Langs de Waalsdorperlaan is een bosstrook aanwezig. Rondom de parkeerplaatsen en rondom het meest oostelijk gelegen voetbalveld staat eveneens opgaande beplanting, waardoor kleinere en grotere open kamers ontstaan tussen de bomen. De hondenrenbaan en in het bijzonder het meest westelijk gelegen voetbalveld vormen de grotere open kamers. Dwars door het gebied, tussen de velden, staat een noordwest-zuidoost georiënteerde (deels onderbroken) "laan". Deze laan en de randen van het plangebied vormen de groene hoofdstructuur binnen het gebied; ze vormen een belangrijke verbinding tussen de bosgebieden rondom het plangebied en dienen, waar mogelijk, te worden behouden.

3.2. Verkeer en parkeren

auto-ontsluiting

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Benoordenhoutseweg, en aan de noordzijde de Waalsdorperlaan. In de in Wassenaar bekende wegen-categorisering is de Benoordenhoutseweg nog aangemerkt als een stroomweg waarvoor een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur. De Waalsdorperlaan is een erftoegangsweg. Daarmee is aangegeven dat de weg een verblijfsfunctie heeft. De maximumsnelheid is echter vooralsnog 50 km/uur. Deze wordt in 2008 teruggebracht naar 30 km/uur.

openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer te bereiken middels streekbusvervoer, via de Benoordenhoutseweg.

langzaam verkeer

In het gebied ligt een aantal doorgaande langzaamverkeersroutes: een fietspad langs de Benoordenhoutseweg, dat een belangrijke schakel in het regionale recreatieve fietspadennetwerk vormt, en een wandelroute langs de Waalsdorperlaan.

parkeren

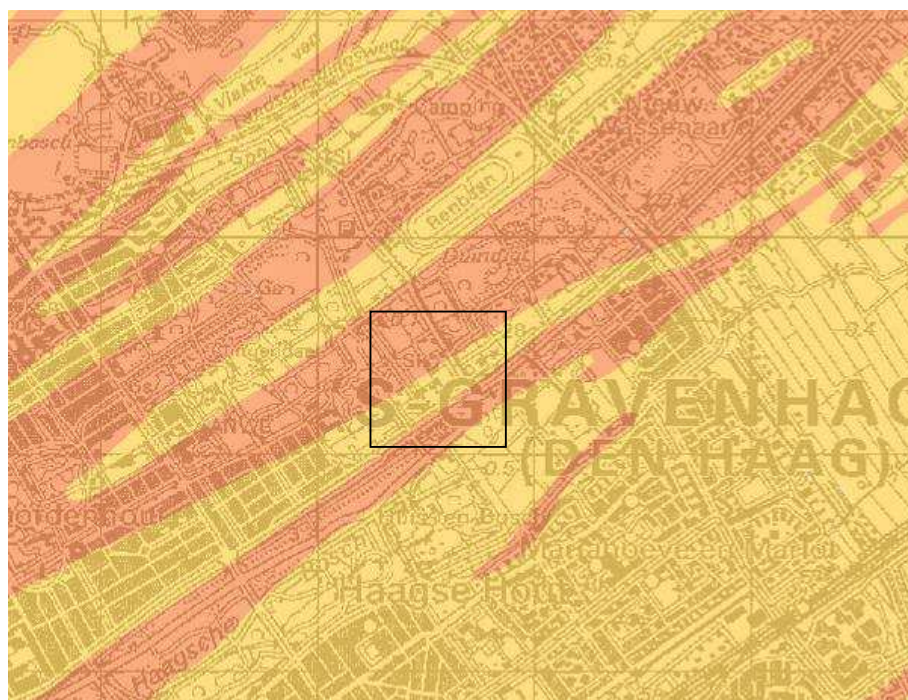
Momenteel vindt het parkeren ten behoeve van de sport- en recreatievoorzieningen plaats op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen bij de sportvelden.

3.3. Archeologie en cultuurhistorie

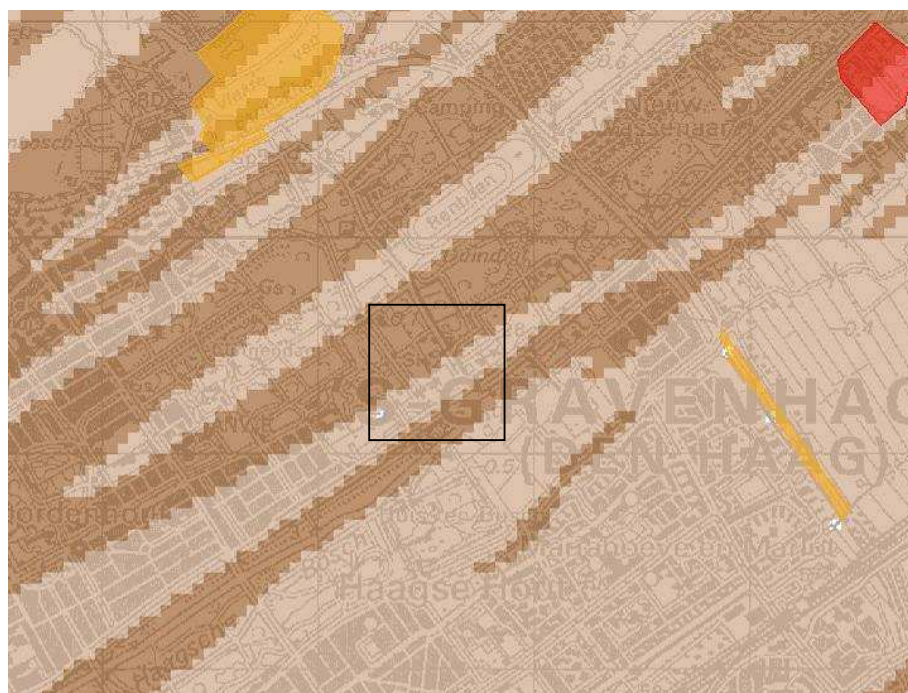
archeologische waarden

Geomorfologisch maakt het plangebied deel uit van de kuststrook bestaande uit Oud Duin- en strandzanden. Kenmerkend daarbij zijn de strandwallen. Dit zijn evenwijdig aan de kust lopende zandruggen die door afzetting van de zee zijn ontstaan. De oudste hiervan liggen zo'n 8 km binnen de huidige kustlijn en hebben zich vanaf 4800 voor Christus gevormd. Vanaf circa 3900 voor Christus verplaatste de kust in westelijke richting door de vorming van nieuwe strandwallen. Dit heeft geresulteerd in een 6 tot 10 km brede kuststrook bestaande uit een reeks strandwallen met daartussen lager gelegen en veelal nattere strandvlakten. Op geen enkele plaats langs de Nederlandse kust is het patroon van strandwallen en strandvlakten op zo'n grote schaal beleefbaar als in Wassenaar.

Binnen het plangebied ligt een (afgevlakte) strandwal en een strandvlakte. Deze behoren tot de oude duinen die zo'n 2500 voor Christus zijn ontstaan. Ze sluiten aan op het mondinggebied van de Oude Rijn, waar tijdens overstromingen slib en zand is afgezet.



- bewoning vanaf het Mesolithicum (donken) of het Neolithicum (duinen)
- bewoning vanaf het Mesolithicum (rivierduinen) of het Neolithicum (strandzanden)
- recente bewoning



- zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- zeer grote kans op archeologische sporen
- redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- lage kans op archeologische sporen
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde

**resultaten
archeologisch
vooronderzoek**

Het plangebied heeft in de CHS, d.d. maart 2007, zie de afbeeldingen hiervoor, de aanduidingen redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen. Dit vanwege de ligging op de strandwal.

Op de Wassenaarse strandwallen zijn reeds sporen van bewoning aangetroffen, die teruggaan tot het Neolithicum of te wel de Nieuwe Steentijd (5300-2000 v.Christus).

De Nota Regels voor Ruimte stelt, gezien het voorgaande, bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, verkennend archeologisch onderzoek verplicht. Aangetroffen waarden moeten worden beschermd dan wel veilig worden gesteld. Om die reden is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, met als doel het detailleren en nader specificeren van de archeologische verwachting. Hierna volgen de conclusies uit het onderzoek. Deze zijn ontleend aan de rapportage "Oostersportpark, locatie Amerikaanse ambassade Wassenaar; een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek" van 28 juni 2007.

Het plangebied ligt, geologisch gezien, in het westelijk duingebied. De afzettingen die het huidige landschap vormen zijn gevormd in het Holoceen. Het bodemprofiel in het noordelijke deel van het plangebied is onverstoorde. In het zuidelijke deel is een vlakvaaggrond aangetroffen dat duidt op mogelijke verstoring van het oorspronkelijke bodemprofiel.

In het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen of monumenten aanwezig. Ook zijn er geen archeologische waarnemingen bekend.

Binnen het plangebied zijn boringen geplaatst, in einddiepte uiteenlopend van 140 cm tot 220 cm beneden maaiveld. In de uitgevoerde boringen ontbraken directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Tevens bleek dat de bodem in het noordelijk deel van het plangebied tot op 130 cm beneden maaiveld is verstoord en dat de bodem in het zuidelijk deel van het plangebied tot op 60 - 90 cm beneden maaiveld is verstoord. Uit het bureauonderzoek blijkt dat deze verstoringen vermoedelijk verband houden met 18^e en 19^e eeuwse afzettingen van de strandwallen.

Op grond van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het noordelijk deel van het plangebied nihil is. Ook de archeologische verwachting voor het zuidelijk deel van het plangebied moet naar beneden worden bijgesteld. Daarentegen kunnen op het intacte deel van de flank van de strandwal en in het veen wel nederzettingen uit de periode Late Steentijd - Bronstijd en IJzertijd voorkomen. Mogelijk zijn deze door de afdekking met veen en de relatief hoge grondwaterstand ook nog goed geconserveerd.

Geadviseerd wordt alleen in het zuidelijk deel van het plangebied, en dan met name in de zone waar de bodem ten behoeve van de nieuwbouw wordt verstoord, archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van karterende grondboringen. Wanneer tijdens het karterend booronderzoek archeologische indicatoren worden aangetroffen en deze, na eventueel waardestellend onderzoek, behoudenswaardig blijken te zijn, kunnen nadere maatregelen worden overwogen in bijvoorbeeld de vorm van lokale aanpassingen in het bouwplan en funderingstechnieken.

Wanneer tijdens het karterend booronderzoek geen archeologische indicatoren worden aangetroffen, kunnen aanvullende archeologische maatregelen of werkzaamheden uitblijven.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Archeologie en Cultuurhistorie" opgenomen voor het gehele plangebied.

**waardevolle
bebouwing**

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.4. Natuur

**quickscan
flora en fauna**

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een quickscan plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde soorten.

Op basis van gebiedskenmerken en bestaande biogeografische informatie, is een analyse gemaakt van het voorkomen van beschermde planten en dieren en de mogelijke effecten van de plannen op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

**Natuur-
beschermingswet-
gebieden**

Op ruim een kilometer afstand van het plangebied ligt het Habitatrictlijngebied Meijndel en Berkheide. Dit gebied is als Habitatrictlijngebied aangewezen ter bescherming van twee soorten: de meervleermuis en de nauwe korfslak. Onderzocht moet worden of de geplande ontwikkeling in het plangebied geen negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen voor beide soorten.

In de nabije omgeving zijn geen Vogelrichtlijngebieden en overige onder de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden aanwezig.

vleermuizen

Alle inheemse vleermuizen staan vermeld op de Habitatrictlijn en zijn beschermd middels de Flora- en faunawet. Uit gegevens van het Natuurloket en de Atlas van de Nederlandse zoogdieren blijkt dat in de directe omgeving en mogelijk in het plangebied zelf zeven vleermuissoorten voorkomen, te weten gewone baardvleermuis, watervleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Mogelijk komt nog een achtste soort voor: franjestaart. Deze soort staat op de Nederlandse Rode Lijst.

Het plangebied lijkt, vanwege het halfopen karakter, een geschikt jachtgebied voor alle genoemde soorten. Daarnaast zullen de Laatvliegers en de rosse vleermuizen de open sportvelden waarschijnlijk ook gebruiken om te foerageren.

De meeste van de genoemde vleermuizen gebruiken opgaande lineaire elementen in het landschap (zoals bomenlanen) als vliegroute tussen (zomer)verblijven en jachtgebieden. De zuidwest-, de zuidoost- en de noordostrand, alsmede de noordwest-zuidoost staande (onderbroken) laan dwars door het plangebied (tussen de velden door en langs de bestaande gebouwen), vormen mogelijk belangrijke vliegverbindingen.

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zich bevinden in bomen (in spleten, scheuren of oude spechtengaten) en in gebouwen (in spouwmuur, zolders, onder het dak of in schuren), afhankelijk van de soort. Op het terrein zijn mogelijk verblijfplaatsen aanwezig.

In het nabijgelegen Habitatrichtlijngebied Meijndel en Berkheide komt een belangrijke populatie Meervleermuis voor. De soort overwintert er in bunkers. Meervleermuizen migreren vanuit deze winterverblijven naar open waterrijke jachtgebieden in Noord-Nederland, waar ze kraamkolonies vormen. Naar verwachting zal deze soort geen gebruik maken van het plangebied, behalve mogelijk tijdens de migratie. De geplande ontwikkeling zal zeer waarschijnlijk geen bedreiging vormen voor het voortbestaan van de meervleermuis in Meijndel en Berkheide.

**grondgebonden
zoogdieren**

In de omgeving van het plangebied komt waarschijnlijk de eekhoorn voor. De kans bestaat dat deze matig streng beschermde soort ook gebruik maakt van het plangebied. Het plangebied zal echter geen significante betekenis hebben voor de populatie in de omliggende landgoederenzone.

Voor het overige komen in het plangebied waarschijnlijk alleen enkele algemene beschermde soorten voor waarvoor een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling. Significante effecten op populatieniveau treden niet op.

vogels

Alle inheemse vogels zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels (maart t/m augustus); ontheffingen worden niet verleend.

In het kilometerblok (vierkante kilometer) waarin het plangebied is gelegen, zijn ruim vijftig broedvogels vastgesteld. De verwachting is dat in het plangebied met name broedvogels voorkomen langs de brede waterlopen, langs de randen van het plangebied en in opgaande groenstructuren.

**amfibieën en
reptielen**

Alle inheemse amfibieën en reptielen zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet.

In en langs de verschillende sloten kunnen enkele algemeen voorkomende amfibieën voorkomen. Waarschijnlijk wordt het plangebied ook gebruikt voor de trek tussen overwinteringsplaatsen en voortplantingswateren. Mogelijk worden bosjes met ondergroei op het terrein ook gebruikt als overwinteringsgebied. Voor de algemene soorten geldt echter bij de uitvoering van plannen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling.

Indien bij bouw- en graafwerkzaamheden enige tijd zand braak blijft liggen, bestaat de kans dat vanuit de omgeving (duingebied) Rugstreeppadden naar het gebied trekken. Deze pioniersoort is streng beschermd en prefereert open zandgrond.

Het voorkomen van reptielen in het gebied is niet te verwachten. De enige soort die in de omgeving voorkomt is Zandhagedis, maar het terrein is door het ontbreken van zandduinen of heide niet geschikt voor deze soort.

vissen	Op basis van bekende verspreidingsgegevens is het voorkomen van beschermde vissoorten niet te verwachten. Het verspreidingsbeeld van vissen is echter vaak incompleet. Het voorkomen van soorten als Bittervoorn (streng beschermd) en Kleine modderkruiper (matig streng beschermd) valt dan ook niet uit te sluiten. Bij de geplande ontwikkeling blijven de grotere waterlopen langs de randen onaangetast; voor de kleinere waterlopen door het plangebied geldt dat ze grotendeels gespaard blijven of anders gecompenseerd worden. Op deze wijze komt de instandhouding van deze soorten niet in gevaar.
ongewervelden	Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden beschermd. Deze zijn over het algemeen zeer zeldzaam, gebonden aan zeldzame biotopen en dan ook niet in het plangebied te verwachten.
vaatplanten en paddestoelen	In het kilometerblok waarbinnen ook het plangebied valt, komen enkele beschermde plantensoorten voor. In het kilometerhok zijn ook veel paddenstoelen aangetroffen, waarvan er tenminste 27 op de Rode Lijst staan. Op basis van terreinkenmerken van het plangebied valt te verwachten dat alleen de randen van het plangebied (met uitzondering van de noordwestrand) mogelijk beschermde planten en zeldzame paddenstoelen zullen herbergen. Indien deze randen niet bij de ontwikkeling worden aangeast, zijn maatregelen of verplichtingen niet aan de orde.
nader onderzoek	De resultaten uit de quickscan hebben ertoe geleid dat nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en vissen (Bittervoorn en Kleine Modderkruiper) in het plangebied en de invloed van de geplande activiteiten op de gunstige staat van instandhouding van de soorten. Tijdens de bemonstering van de sloten in het onderzoeksgebied zijn echter geen beschermde vissoorten aangetroffen. De waterkwaliteit is mogelijk als gevolg van de lozing van afvalwater, kunstmeststoffen en bladval niet geschikt voor (beschermde) soorten. In en om het onderzoeksgebied zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen: de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de rosse vleermuis, de laatvlieger en de watervleermuis. In het plangebied zijn geen zomer- of winterverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het plangebied wordt (dus) gebruikt als jachtgebied. De bomen en lanen rondom het terrein hebben tevens een functie als verbindingroute. Voor de grotere soorten (rosse vleermuis en laatvlieger) heeft het plangebied een beperkte functie als verbindingroute. Deze functie wordt niet aangeast door de voorgenomen plannen doorgang te laten vinden.
conclusies	Voor de aangetroffen vleermuissoorten behoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Indien sprake is van aantasting van het jachtgebied en de verbindingroutes, is dit zeer marginaal en alleen gedurende de aanlegfase. Door bij herinrichting van het gebied rekening te houden met de habitateisen van vleermuizen in het algemeen en van de aanwezige soorten in het bijzonder, kan op termijn zelfs opwaardering van de leefomstandigheden worden gerealiseerd.

Voorts verdient het de voorkeur de bomen langs de randen van het plangebied te sparen omdat deze mogelijk gebruikt worden door Eekhoorns.

Er dient buiten het broedseizoen te worden begonnen met werkzaamheden die mogelijk aanwezige broedvogels zouden kunnen verstoren, tenzij aangetoond kan worden dat zich in de buurt van de werkzaamheden geen broedvogels bevinden.

Opbrengen van zand ten behoeve van de bouwwerkzaamheden kan tot gevolg hebben dat Rugstreeppadden naar het gebied trekken. Door het opbrengen van zand in het najaar (na het voortplantingsseizoen) te plannen en daarna te beginnen met de bouwwerkzaamheden (aanbrengen van verharding, vóór april) wordt de kans op kolonisatie geminimaliseerd.

Voor vaatplanten geldt dat mogelijk beschermde soorten voorkomen langs de randen van het plangebied. Indien deze randen niet worden aangetast, zijn er geen maatregelen nodig ter bescherming van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

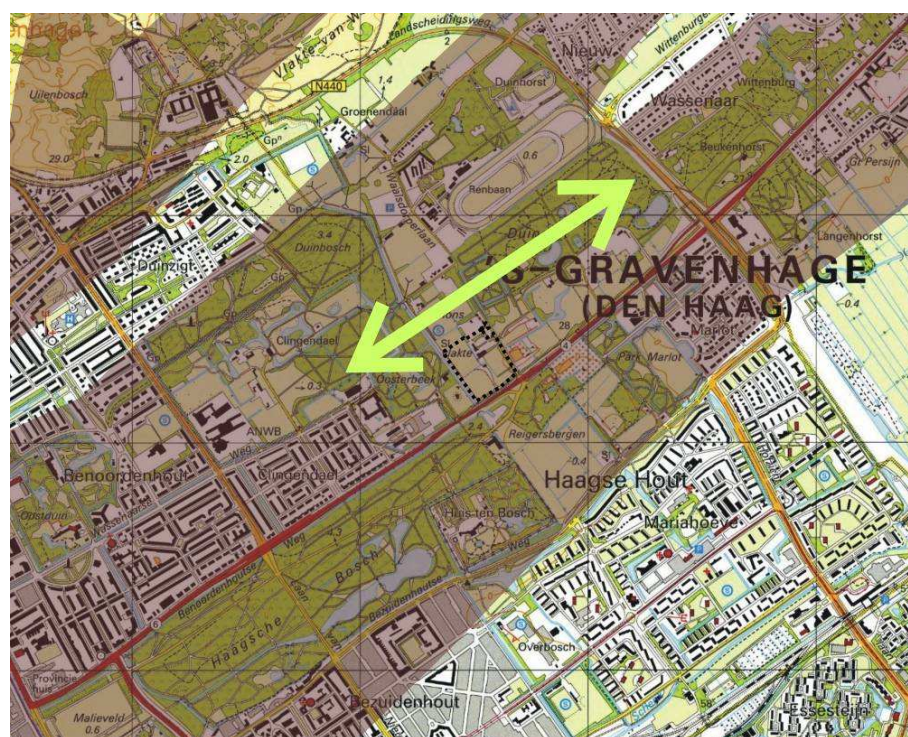
De instandhouding van de soorten van Habitatrichtlijngebied Meijndel en Berkheide komt met de geplande ontwikkeling niet in gevaar.

4. Planbeschrijving

visie

Om er voor te zorgen dat het landschap en daarmee de omgeving de nieuwe functie kan dragen, is een locatieontwikkeling van voldoende omvang vereist. De locatie zal onderdeel uit moeten maken van een robuuste structuur die een dergelijke toevoeging kan dragen.

Zoals in de voorgaande hoofdstukken reeds vermeld is, is het gebied zowel recreatief-landschappelijk als cultuurhistorisch van grote waarde. De keuze voor een ruimtelijk/landschappelijk concept is dan ook vanuit deze invalshoek benaderd en gaat uit van het concentreren van bebouwing en beplanting op de plaats waar van oorsprong de strandwal lag, ter versterking van de bestaande landgoederenstructuur. Zie ook de volgende afbeelding.



Uitgangspunt voor de inrichting van het gebied is een zodanige situering van de ambassade en bijbehorende gebouwen dat deze de landgoederen Duindigt en Oosterbeek ruimtelijk met elkaar verbinden en de bestaande landgoederenstructuur versterken. Daarbij geldt dat de ligging van de strandwal grofweg de bebouwingsgrens markeert en daarmee geschikt is voor verdichting. Dat kan worden bereikt door de hoofdgebouwen aldaar te situeren maar vooral ook door het aanbrengen van een zeer substantiële beplanting die aansluit op die van de aangrenzende landgoedbossen.

Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke opzet van de buitenplaatsen. Aanknopingspunten zijn de hiërarchische opbouw van gebouwen (situering hoofdgebouw en bijgebouwen) en de inrichtingselementen die deze opbouw ondersteunen (waterpartijen, zichtassen en dergelijke).

Het hoofdgebouw dient representatief vormgegeven te worden en in de bosrand te worden geplaatst, waarbij het front zodoende circa 50 meter wordt en aan twee zijden wordt geflankeerd door beplanting. Alleen dan kan de gewenste verbinding tussen de landgoederen Duindigt en Oosterbeek ontstaan. Het hoofdgebouw, de kanselarij, kent meerdere bouwlagen. De voorkeur gaat uit naar maximaal drielaagse bebouwing, opgedeeld in een aantal geschakelde volumes.

De kantoren en bijgebouwen mogen ingetogener en (voor zover deze geen publieksfunctie hebben) zelfs introvert worden vormgegeven. De architectuur van de diverse gebouwen dienen een onderlinge verwantschap te krijgen waardoor de identiteit en herkenbaarheid van het complex wordt versterkt.

De inrichting van het voorterrein dient zo open en groen mogelijk te zijn. Door het toevoegen van een waterpartij wordt het beeld van een buitenplaats versterkt. Bovendien wordt op die manier voorzien in de benodigde waterberging in het gebied.

De bestaande populierensingel verdwijnt. Passende beplanting langs de berm-sloot wordt toegevoegd. Tussen deze beplanting ontstaat de mogelijkheid om via doorzichten het voorterrein te beleven en een glimp van de bebouwing in de bosrand op te vangen. Hierdoor ontstaat continuïteit in het beeld van de Benoordenhoutseweg/Rijksstraatweg.

Voorts zullen in het gebied diverse bosschages worden aangeplant. Ten eerste om tegemoet te komen aan versterking van de herkenbaarheid van de landgoederenzone, maar daarnaast tevens om het aandeel geschikt landbiotoop voor kleine zoogdieren verder uit te breiden.

Op het terrein moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte welke circa 145 parkeerplaatsen bedraagt. Uitgangspunt is de parkeernormering zoals opgenomen in de CROW publicatie ASVV 2004 "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom".

De locatie wordt door twee ontsluitingspunten op de Waalsdorperlaan ontsloten en kent een derde calamiteitenontsluiting op de Benoordenhoutseweg.

Uitgangspunt is behoud van de bestaande routestructuur voor fietsers en wandelaars.

programma

Het programma van de ambassade ziet er als volgt uit:

onderdeel	vloeroppervlakte	footprint	bouwhoogte
kanselarij	8.100 m ²	3.100 m ²	9.65 m (oost) 14.15 m (west)
hoofdingangpaviljoen	180 m ²	180 m ²	4-4.50 m
dienstinganggebouw	325 m ²	325 m ²	4-4.50 m
dienstwoningen	1.050 m ²	440 m ²	8.00 m
utiliteitsgebouw	465 m ²	465 m ²	8.00 m
onderhoudsgebouw	370 m ²	370 m ²	5.00 m
bewakersgebouw	5 m ²	5 m ²	3.50 m
totaal gebouwd oppervlak	10.500 m²	4.885 m²	
totale locatiegrootte	circa 4.00 hectare		
bebouwingspercentage	12,3 %		

5. Waterparagraaf

watertoets

Het doel van een waterparagraaf in bestemmingsplannen is dat waterhuishoudkundige doelstellingen gewaarborgd worden en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie.

In het kader van de watertoets is overleg gepleegd met Hoogheemraadschap van Delfland. Hierna volgen de resultaten van dat overleg.

waterkwantiteit

Het maaiveld bevindt zich gemiddeld op circa + 0,1 m NAP. Het boezempeil ter plaatse van het plangebied is -0,40 m NAP. De maximaal toelaatbare peilstijging is vastgesteld op 0,40 m. Het grondwater bevindt zich tussen de 0,6 m en 1,3 m beneden maaiveld. De freatische grondwaterpiegel is gelegen op circa 1,0 m beneden maaiveld.

Ten behoeve van de geohydrologische situatie van de sportvelden is een tweetal kleinere poldersystemen binnen een groter poldersysteem aangelegd. Het waterpeil in de kleinere poldersystemen ligt op circa -0,65 m NAP en is handmatig te regelen middels een elektrisch pompstation. Op deze wijze kan onderbemaling plaatsvinden waarmee het waterpeil lokaal op een lager niveau kan worden gehouden dan de boezem. Het voornemen is het zomerpeil op -0,42 m NAP te brengen en het winterpeil op -0,72 m NAP.

Door de bouw van de ambassade zal een van deze onderbemalingen worden opgeheven met als gevolg dat het grondwaterpeil, zonder hydrologische ingrepen, vertraagd mee zal fluctueren met het boezempeil. Bij de inrichting van het gebied (onder andere bouw- en wegpeilen en veiligheidsvoorzieningen) zal rekening worden gehouden met de te verwachten grondwater- en oppervlaktewaterstanden. Er dienen voorzieningen te worden getroffen om grondwateroverlast te voorkomen. Mogelijke oplossingen om wateroverlast te voorkomen zijn ophoging, de aanleg van een drainagesysteem of het waterdicht maken van kelders en kruipruimtes. Indien bij de nadere uitwerking van het plan blijkt dat er problemen ontstaan in de ont- en afwatering van de omliggende gebieden, zoals de tennisbanen en de aanwezige bebouwing, en deze het directe gevolg zijn van het ambasadeterrein, zullen passende mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

Om overstromingen te voorkomen dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterberging voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³/ha. Momenteel is in en rond het plangebied voldoende open water aanwezig. Daarnaast voldoet de waterbergingscapaciteit van het boezemland reeds aan de gestelde eisen. In het plangebied hoeft dan, vanuit oogpunt van waterberging, ook geen extra open water te worden gerealiseerd. Daarentegen geldt wel dat (een deel van) de aanwezige sloten wordt gedempt; de demping dient wel in het plangebied te worden gecompenseerd. Daarin wordt voorzien door de aanleg van een vijver op het open groene voorterrein.

Vervolgens geldt als uitgangspunt voor herinrichting van het plangebied realisatie van een overwegend groene, natuurlijke inrichting.

waterkering

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van het duinengebied langs de Noordzee in Delflands boezemgebied. Het duinengebied (waterkering) en de bijbehorende beschermingszone vallen buiten het plangebied. Derhalve heeft hiervoor ook geen beschermende regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Aangrenzend aan het plangebied is een onderbemaling aanwezig. De onderbemaling in het plangebied zal worden opgeheven. Het gebied zal worden toegevoegd aan het gebied van de boezem. Hierdoor zal de grondwaterstand stijgen. Om te voorkomen dat water vanuit het plangebied naar de onderbemaling stroomt wordt er een strook van circa 10 meter gereserveerd voor een nieuw aan te leggen waterscheiding.

Afvalwater en riolering

Het nieuwe rioleringsstelsel van deze ontwikkeling zal voldoen aan de "Leidraad Riolerings" en de beslissingen uit de "leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakken".

Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via de riolering. Het terrein wordt in het geheel aangesloten op het Haagse gescheiden rioleringsstelsel. Dit stelsel beschikt over voldoende capaciteit.

Het hemelwater dat valt op het verharde oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering. Omdat infiltratie in dit gebied niet kansrijk is wordt het hemelwater rechtsreeks geloosd op het oppervlaktewater.

Het hemelwater dat van parkeerplaatsen afstroomt, mag niet rechtstreeks in de bodem infiltreren of oppervlakkig afstromen naar oppervlaktewater. Om die reden zal onder de nieuw te realiseren parkeerplaatsen een bodemfilter worden aangelegd zodat het water gezuiverd in de bodem kan infiltreren. Daarnaast wordt een bodempassage aangelegd om het oppervlakkig afstromende hemelwater van de parkeerplaatsen te zuiveren voordat dit in het oppervlaktewater terecht komt.

Op de zuidelijke grens van het plangebied is een afvalwatertransportleiding van Delfland aanwezig. Deze is op de plankaart bestemd. Ten behoeve van het onderhoud dient aan weerszijden van deze leiding 5 meter te worden gereserveerd.

waterkwaliteit en ecologie

De sloten in en grenzend aan het plangebied zijn ondiep en, getuige de afwezigheid van (beschermde) vissoorten, van een slechte kwaliteit. Het grondwater bevat op een diepte van -1,0 m NAP en dieper meer dan 150 mg chloride per liter.

De waterlopen in het plangebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd en, ter plaatse van de nieuw te realiseren vijver, verbreed. Het streven is erop gericht het gebied zoveel mogelijk ecologisch en natuurvriendelijk in te richten. Dat betekent voor wat betreft de waterlopen dat deze verder worden uitgediept ten behoeve van een betere doorstroming en de ontwikkeling van het dierenleven in en rond het water.

Daarnaast worden de langs het gebied gelegen waterlopen door middel van het nieuw aan te leggen water met elkaar verbonden waardoor een goede doorstroming kan worden bewerkstelligd.

Ook worden de oevers en waterranden natuurlijkvriendelijk ingericht zodat een goede oevervegetatie tot ontwikkeling kan komen. Naar verwachting zal de waterkwaliteit na uitvoering van de voorgestelde maatregelen verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

**beheer en
onderhoud**

Bij de inrichting van een gebied dient rekening gehouden te worden met het onderhoud aan watergangen. Het onderhouden van hoofdwatergangen en het baggeren van sloten breder dan 1,5 m berust in principe bij het hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen is in beheer bij de aangelanden.

Aan weerszijden van een hoofdwatergang onderhoudsstroken aanwezig te zijn met een breedte van 4 m (vanaf insteek of maaiveldhoogte beschoeiing). Bij watergangen tot een breedte van maximaal 5 m op de waterlijn kan volstaan worden met een eenzijdige onderhoudsstrook. De onderhoudsstrook aan de andere zijde kan een breedte van 1 m uit de insteek krijgen. Indien een watergang breder is dan 10 m, geldt het uitgangspunt van varend onderhoud. Dit geldt ook als er geen 4 m onderhoudsstrook gerealiseerd kan worden. De gronden binnen vijf meter uit de oeverlijn dienen in elk geval vrij te blijven van bebouwing.

In het plangebied zijn geen hoofdwatergangen gelegen. Het onderhoud aan de overige sloten is, gezien de functie en de bereikbaarheid van het terrein, de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de gronden. De wijze van beheer en onderhoud wordt uitgevoerd conform de eisen die zijn gesteld in de algemene Keur 2008 van het Hoogheemraadschap van Delfland. Omdat het hier een bijzondere locatie betreft dienen specifiek afspraken te worden gemaakt over verantwoordelijkheden en de toegankelijkheid van het terrein bij het beheer en onderhoud van watergangen en de afvalwatertransportleiding. Daarnaast moeten afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid bij calamiteiten en over hoe om te gaan met eventueel in of nabij het water of de afvalwatertransportleiding te plaatsen veiligheidsvoorzieningen.

materiaalgebruik

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden. Dit is aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de in dit bestemmingsplan toegestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het materiaalgebruik valt echter buiten de strekking van het bestemmingsplan.

juridische vertaling

Het beleid voor het water is het aanwezige en nieuw te realiseren water als zodanig te bestemmen en tevens water in de overige bestemmingen mogelijk te maken. Daarnaast is in de bestemmingen "Groen -G-" en "Water -WA-", dat aan een groot deel van het terrein is toegekend, voorzien in behoud, bescherming, versterking en ontwikkeling van (aanwezige) ecologische, landschappelijke en natuurwaarden.

De afvalwatertransportleiding is als zodanig bestemd en kent een zakelijke rechtstrook van 5 m welke aan weerszijden van de leiding ligt. Binnen deze gronden, die met de leiding bestemd zijn als "Leiding - riool", gelden beperkingen voor wat betreft het gebruik en mogen in beginsel geen bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht, dan ten dienste van de leidingen. Andere bouwwerken zijn slechts toelaatbaar als de belangen van de leiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

6. Milieuaspecten

6.1. Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op milieuaspecten. Enerzijds is beoordeeld of de aanwezige milieukwaliteiten en de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bestemmingen een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Anderzijds heeft een beoordeling plaatsgevonden van de gevolgen die het plan heeft voor het milieu. Voor de meest relevante milieuaspecten wordt het resultaat van deze beoordeling hierna toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plan inpasbaar is en geen ontoelaatbare gevolgen voor het milieu veroorzaakt.

6.2. Mobiliteitstoets

Met het bestemmingsplan wordt ruim 8.000 m² kantoorvloeroppervlakte mogelijk gemaakt. De provincie toets ruimtelijke plannen die omvangrijke ontwikkelingen mogelijk maken, waaronder 5.000 m² of meer kantoorvloeroppervlakte, op mobiliteitseffecten. Hierna wordt dan ook inzicht gegeven in de mogelijke mobiliteitseffecten die door realisatie van de Amerikaanse ambassade op de locatie aan de Waalsdorperlaan kunnen ontstaan.

ontsluitings- structuur

De ontsluiting van het ambasadeterrein vindt plaats door middel van twee ontsluitingspunten op de Waalsdorperlaan, een erftoegangsweg waarvoor vooralsnog een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur. Dit wordt in 2008 teruggebracht naar 30 km/uur. Een van de ontsluitingspunten betreft een dienstingang waar slechts in geringe mate gebruik van zal worden gemaakt. Het verkeer wordt daarna afgewikkeld op de Benoordenhoutseweg. In de onderzoeken wordt uitgegaan van de bestaande situatie, namelijk 50 km/uur.

invloed plan op verkeers- intensiteiten

Momenteel maken met name bestemmingsverkeer en verkeer van en naar de sportvelden gebruik van de Waalsdorperlaan. Na planrealisatie zal het aantal verkeersbewegingen over deze weg toenemen. Gegevens over de personele bezetting van de ambassade, dagelijkse leveranciers en ritten van officiële ambassadevoertuigen en bezoekers leiden tot de volgende invoergegevens:

- personele bezetting:
 - circa 179 personen
 - circa 77 enkele autoritten (= 154 autoritten per dag)
- externe dienstverlening + officiële ambassadevoertuigen ("services"): circa 50 enkele autoritten (= 100 autoritten per dag)
- bezoekers: circa 18 enkele autoritten (= 36 autoritten per dag)

Als gevolg van het beëindigen van de activiteiten van de windhondenvereniging en de kynologenclub binnen het plangebied vervallen 400 autobewegingen per week. Met deze afname is in het milieuonderzoek echter geen rekening gehouden omdat het een piekbeweging betreft; het aantal van 400 autobewegingen vond slechts plaats op de trainingsdagen (een enkele keer per week). Met het niet laten vervallen van de 400 autobewe-

gingen is inzicht gegeven in het worst-case scenario: de werkelijke situatie is in dit geval gunstiger dan de berekende situatie.

Voor de uitgebreide tabel met gegevens wordt verwezen naar bijlage 1 van het bij dit bestemmingsplan behorende milieu-onderzoek d.d. februari 2008.

Een en ander leidt tot de volgende tabel.

wegvak	verkeersintensiteiten (motorvoertuigen/etmaal)			
	2008	2020 autonoom	2020 inclusief plan	planaandeel
1 BNW	33.624	39.310	39.600	290
2 WDL	2.279	2.710	3.000	290

wegvak 1 = Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg

wegvak 2 = Waalsdorperlaan

De autonome groei van het wegverkeer op de Benoordenhoutseweg is door Rijkswaterstaat vastgesteld op 1,3% per jaar. Rijkswaterstaat beschouwt de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van het ambassadeterrein en het Nationale Automobiel Museum (NAM) als passend binnen deze autonome groei. Het effect van NAM is berekend in het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Reigersbergen en omvat een toename op de Benoordenhoutseweg/N44 van 60 motorvoertuigen in beide richtingen (TNO mei 2006). Een zelfde percentage (1,3%) is toegepast op het wegverkeer op de Waalsdorperlaan. Het planaandeel of de verkeersaantrekkende werking van de ambassade is, gezien het voorgaande, bepaald op 290 motorvoertuigen per etmaal. Dit aandeel is relatief laag in relatie tot de totale verkeersintensiteiten op de Benoordenhoutseweg in 2020 (0,7%) maar wel substantieel in relatie tot de totale verkeersintensiteit op de Waalsdorperlaan in 2020 (10%).

Teneinde het verkeer op met name de Waalsdorperlaan goed af te kunnen wikkelen en de verkeersveiligheid in het gebied te kunnen borgen, worden fysieke maatregelen getroffen. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in het in 2008 op te stellen buurtverkeersplan.

parkeren

Teneinde te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte worden op het ambassadeterrein circa 145 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de bestaande situatie wordt het plangebied gebruikt door vijf (sport)-verenigingen. Ten behoeve van de planrealisatie zijn deze verenigingen alternatieven geboden. Dat heeft erin geresulteerd dat twee verenigingen, de Zuid-Hollandse Windhonden Ren Vereniging en de Kynologenclub De Hofstad, in de toekomst geen deel meer zullen uitmaken van het plangebied of de directe omgeving daarvan.

De voetbalverenigingen JAC en SV'35 gaan in fusieverband gebruik maken van (te wijzigen) sportaccommodaties in de directe omgeving van het plangebied. Dit alternatief voorziet tevens in het creëren van een extra parkeervoorziening aan de Van Brienelaan, omdat het bestaande parkeerterrein aan de Waalsdorperlaan (123 plaatsen) ten behoeve van de planrealisatie wordt verkleind (tot 47 plaatsen). Tennisclub Park Marlot houdt de beschikking over de resterende parkeergelegenheid nabij de dienstingang van het ambassadeterrein.

Omdat de capaciteit van dit terrein niet altijd toereikend zal zijn, heeft de tennisvereniging tevens parkeerrechten op het aan de Van Brienenaan aan te leggen parkeerterrein.

Deze ontwikkelingen ten behoeve van de planrealisatie hebben tot gevolg dat twee van de vijf genoemde verenigingen in (de directe omgeving van) het plangebied geen bijdrage meer zullen leveren aan de parkeerdruk en de verkeersintensiteit op de Leidsestraatweg-Benoordenhoutseweg en Waalsdorperlaan.

Vervolgens zal een twintigtal auto's gebonden aan de ambassade gebruik gaan maken van de dienstingang. De overige auto's (externe dienstverlening, medewerkers, bezoekers) zullen gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen die worden ontsloten door de hoofdingang.

In de volgende tabel wordt inzicht gegeven in het aantal autobewegingen in de huidige en in de toekomstige situatie binnen het plangebied.

huidige situatie		toekomstige situatie	
parkeerplaatsen Oostersportpark	123	parkeerplaatsen Oostersportpark	47
bezettingsgraad**	1,5	bezettingsgraad	1,5
aantal bezoeken per etmaal	185	aantal bezoeken per etmaal	71
		dienstingang ambassade	20
autobewegingen per etmaal (185 x 2)	370	autobewegingen per etmaal (91 x 2)	182

** Voor wat betreft de bezettingsgraad is een aanname gedaan.

6.3. Geluid

nieuwe Wet geluidhinder (Wgh)

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Voor het plangebied is enkel het aspect wegverkeerslawaaai aan de orde.

wegverkeerslawaaai

Conform artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Alvo-rens geluidsgevoelige objecten kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. De definitie van "stedelijk gebied" luidt als volgt: "het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg". Onder "buitenstedelijk gebied" wordt verstaan: "het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg". Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van dienstwoningen mogelijk gemaakt. Dit zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Op grond van hoofdstuk 3 “Wegen” van het Besluit geluidhinder (Bgh) van 20 oktober 2006 moet dan ook akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Een en ander is beschreven in de rapportage “Bestemmingsplan Waalsdorperlaan, Milieu-onderzoek” van februari 2008 welke als separate bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hierna volgt een samenvatting van de uitgangspunten en de resultaten.

resultaten

In het onderzoek zijn de route Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg en de Waalsdorperlaan betrokken. De Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg heeft een onderzoekszone van 350 m (2 x 2 rijstroken, stedelijk gebied) en de Waalsdorperlaan een van 200 m (2 x 1 rijstrook, stedelijk gebied).

Bij toetsing aan de grenswaarden wordt in de Wgh gewerkt met een gemiddelde etmaalwaarde van het geluidsniveau (Lden) over alle perioden, te weten van 07.00 - 19.00 (dagperiode), 19.00 - 23.00 (avondperiode) en 23.00 - 07.00 (nachtperiode) van een jaar.

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van de hiervoor genoemde wegen bedraagt 48 dB (artikel 82, lid 1).

De dienstwoningen zijn in het ontwerp, vanaf de Benoordenhoutseweg gezien, achter de kanselarij gesitueerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels van de dienstwoningen als gevolg van het wegverkeer over de route Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg 46 dB bedraagt. De geluidbelasting op de gevels van de dienstwoningen als gevolg van het wegverkeer over de Waalsdorperlaan bedraagt maximaal 35 dB. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

geluidbelasting op bestaande gevels nabij dienstingang

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de invloed van het plan voor wat betreft de geluidbelasting op de gevels van de nabij de dienstingang gelegen bestaande woningen. Uit paragraaf 6.2. blijkt dat het totaal aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de dienstingang in de toekomstige situatie (na realisatie van het bouwplan) zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee zal ook de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen, welke veroorzaakt wordt door het autoverkeer, afnemen. De ervaring leert dat met een halvering van het aantal autobewegingen (in dit geval van 370 naar 182) de geluidsbelasting met 3 dB afneemt.

6.4. Lucht

Besluit luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is onderzocht of kan worden voldaan aan de grenswaarden van de in dat besluit aangegeven stoffen. Voor wegverkeer zijn met name stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. In het Blk 2005 zijn ook voor, onder andere, lood, benzeen en koolmonoxide grenswaarden vastgesteld. Omdat de achtergrondconcentraties van deze stoffen laag zijn, zijn deze stoffen buiten beschouwing gelaten.

In het onderzoek is de luchtkwaliteit berekend langs de route Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg en de Waalsdorperlaan. Voor het overige zijn er geen bronnen van luchtverontreiniging nabij het plangebied aanwezig.

Voor wat betreft de stoffen NO_2 en PM_{10} is het van belang te toetsen aan de jaargemiddelde grenswaarde welke $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Deze grenswaarde geldt voor NO_2 vanaf het jaar 2010 en voor PM_{10} vanaf het jaar 2005. Daarnaast is voor PM_{10} een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgesteld van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt.

Naast grenswaarden kent het Blk 2005 een plandrempeel voor NO_2 . Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau voor de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. De betreffende plannen zijn er op gericht om uiterlijk op de bij de grenswaarden vermelde termijn (2010) aan de grenswaarden voor deze stoffen te voldoen. Het niveau van de plandrempeels ligt boven dat van de grenswaarden en wordt jaarlijks aangescherpt tot het jaar 2010, waarbij de plandrempeels op hetzelfde niveau liggen als de grenswaarden. Voor het jaar 2007 bedraagt deze plandrempeel $46 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In het Blk 2005 is vastgelegd dat het aandeel van PM_{10} dat zich van nature in de lucht bevindt en niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens buiten beschouwing mag worden gelaten. Het gaat in Nederland voornamelijk om zeezout. In de "Meetregeling luchtkwaliteit 2005" is dan ook voor alle Nederlandse gemeenten een plaatsafhankelijke correctie vastgesteld. Deze plaatsafhankelijke correctie is voor de gemeente Wassenaar $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarde mag worden afgetrokken van de berekende jaargemiddelde concentratie.

Op de berekende 24 uurgemiddelde concentratie van PM_{10} is eveneens een correctie van toepassing. Uit metingen is gebleken dat de overschrijdingen van het 24 uurgemiddelde concentratie voornamelijk plaatsvinden bij zuidelijke en oostelijke windrichtingen. Uit metingen blijkt dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM_{10} de waarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschrijdt in geheel Nederland nagenoeg gelijk is.

De correctie voor zeezout betekent, in dit geval, dat het aantal berekende overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes dagen. Deze correctie geldt voor het gehele grondoppervlak van Nederland.

De opzet van dit luchtkwaliteitonderzoek is opgesteld overeenkomstig met het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit.

resultaten

De berekeningen naar de concentraties de luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied zijn uitgevoerd met behulp van:

- Voor de Waalsdorperlaan met SRM 1;
- Voor de Benoordenhoutseweg met SRM 2.

In de volgende tabel zijn de maximaal berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen voor de Waalsdorperlaan en de route Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg weergegeven.

stoffen	grens- waarden	maximaal berekende waarden		overschrijding gestelde grenswaarden	
		BNW	WDL	BNW	WDL
NO ₂ jaargemiddeld	40 µg/m ³	35 µg/m ³	29 µg/m ³	nee	nee
PM ₁₀ jaargemiddeld	40 µg/m ³	22 µg/m ³	21 µg/m ³	nee	nee
PM ₁₀ 24 uurgemiddelde	35 dagen	15 dagen	14 dagen	nee	nee

BNW : route Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg

WDL : Waalsdorperlaan

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de normen zoals bepaald in het Besluit luchtkwaliteit 2005, ook na realisatie van het plan. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 staat realisatie van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Opgemerkt kan worden dat bij het berekenen van de luchtkwaliteit langs de route Benoordenhoutseweg - Leidsestraatweg en de Waalsdorperlaan is uitgegaan van een "worst-case" benadering. Dit houdt in dat al het extra wegverkeer (maximaal 290 mvt/etm) als gevolg van de realisatie van het bouwplan over de Waalsdorperlaan en over de Benoordenhoutseweg richting Den Haag gaat. Er vindt dus geen splitsing van het wegverkeer plaats bij de kruising van de onderzochte wegen. Hierdoor zal er een overschatting zijn van de berekende concentraties.

6.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10⁻⁵ per jaar als grenswaarde gehanteerd en 10⁻⁶ per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

In het plangebied liggen geen plaatsgebonden risicocontouren.

gevaarlijk transport	De Benoordenhoutseweg is aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. Explosie op de rijbaan kan in dit geval als mogelijke calamiteit worden aangemerkt. Deze weg maakt deel uit van het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het provinciale externe veiligheidsbeleid (nota Risico's in balans, juli 2006) beperkt uit oogpunt van calamiteiten de bebouwingsmogelijkheden langs het basisnet. Zo is in de zogenaamde rode zone (tot 35 m van de wegrand) in principe geen bebouwing toegestaan. In de zogenaamde oranje zone (tot 200 m van de wegrand) dient een toename van het groepsrisico gemotiveerd te worden. Met de realisatie van het ambassadeterrein wordt de norm voor het groepsrisico niet overschreden maar neemt het groepsrisico wel toe; de kanselarij wordt op circa 100 m van de Benoordenhoutseweg mogelijk gemaakt wat ertoe leidt dat er meer mensen dan in de huidige situatie in de zone langs de route voor transport van gevaarlijke stoffen kunnen wonen, werken en leven. Voor het overige spelen er geen externe veiligheidsaspecten welke van invloed zijn op de planontwikkeling.
CHAMP methode	De provincie Zuid-Holland heeft de CHAMP-methode ontwikkeld om situaties waarin het groepsrisico voor externe veiligheid dreigt te worden overschreden te kunnen beoordelen. CHAMP staat voor communicatie / informatie-, horizon-, anticipatie-, motivatie- en preparatieplicht. Voor wat betreft het onderliggende plan wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de CHAMP-methode.
communicatie- en informatieplicht	<i>“De toekomstige gebruikers en (in dit geval veel mindere mate) bewoners van het plangebied dienen op de hoogte te worden gesteld van de aanwezige risicobronnen, een beschrijving van het soort risico, het risicogebied, een beschrijving van de inspanningen van de veroorzaker en de overheid om risico's te verminderen en een beschrijving van de mogelijkheden voor rampenbestrijding.”</i> Aan deze plicht wordt voldaan door het opnemen van een beschrijving van de betreffende aspecten in de toelichting in het voorliggende bestemmingsplan en in het inrichtingsplan en de bouwplannen voor de diverse gebouwen voldoende vluchtwegen van de bron af te realiseren. Vervolgens worden de medewerkers van de ambassade tijdig geïnformeerd over de externe veiligheidssituatie ter plaatse.
horizonplicht	<i>“De horizonplicht houdt in dat in de plannen een horizon wordt ingebouwd waarbinnen de geplande activiteit kan worden beoordeeld.”</i> De horizonperiode komt, in dit geval, overeen met die van het bestemmingsplan en is tien jaar. In de praktijk zullen de toekomstige (beperkt) kwetsbare functies, die het bestemmingsplan mogelijk maakt, er langer dan tien jaar staan.

anticipatieplicht

“Met anticipatieplicht wordt bedoeld het inzichtelijk maken van de te nemen maatregelen die het effect van een mogelijk incident beperken tot een minimum (pro-actie).”

De maatregelen waarin het inrichtings- en bouwplan voorziet zijn de volgende:

- het aanhouden van een zo groot mogelijke afstand tussen de (eerste-lijns)bebouwing en de Benoordenhoutseweg door de aanleg van een brede groenzone voorzien van bebossing; deze zone is als zodanig gegarandeerd door deze in de kaart en voorschriften vast te leggen en ter plaatse geen gebouwen toe te staan. Tevens zijn de dienstwoningen, de meest kwetsbare functies omdat daar 24 uur per dag verblijf wordt geboden, achter het hoofdgebouw gesitueerd.
- het zorgdragen voor goede ontvluchtingsmogelijkheden weg van de risicobron, zowel vanuit objecten als het plangebied alsmede het zorgdragen voor een goede bereikbaarheid: twee van elkaar onafhankelijke toegangen c.q. uitgangen van voldoende capaciteit waarvan er één altijd van de bron af is; in het plan worden twee entrees tot het ambassadeterrein mogelijk gemaakt en een derde calamiteitenuitgang. De eerste twee worden ontsloten op de Waalsdorperlaan, de derde op de Benoordenhoutseweg. Daarnaast wordt op gebouwniveau bijzonder veel aandacht geschonken aan veiligheid en vluchtwegen in geval van calamiteiten. Op het ambassadeterrein dient de veiligheid van personen in alle gevallen gegarandeerd te zijn. Op inrichtingsniveau zal aandacht worden geschonken aan de vereiste veiligheidsvoorzieningen als bluswaterpunten en dergelijke.

motivatieplicht

“Verklaard dient te worden waarom een risicoveroorzakende activiteit noodzakelijk is op die plaats of waarom grote concentraties van mensen nabij die locatie noodzakelijk zouden zijn. Kortom: waarom wordt een stijging van het groepsrisico noodzakelijk gevonden?”

De huidige locatie van de ambassade biedt niet de gewenste en noodzakelijke veiligheid. Indien tegemoet wordt gekomen aan de vereiste veiligheidsnormen, ontstaan er knelpunten in dat deel van het centrum van Den Haag, met name ten aanzien van bereikbaarheid en leefbaarheid. Na uitvoerig locatieonderzoek blijken de vereiste veiligheidseisen op de locatie aan de Waalsdorperlaan gerealiseerd te kunnen worden. Ook blijkt de locatie het bouwprogramma dat de ambassade omvat aan te kunnen zonder dat daarmee de landschappelijke of cultuurhistorische structuur verstoord wordt.

Daarnaast wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico met de planontwikkeling niet overschreden en vormt dan ook geen belemmering. En tenslotte worden ook ten aanzien van de bereikbaarheid van het gebied voor hulpverleningsdiensten geen problemen verwacht.

Op basis hiervan wordt de bouw van de ambassade op de hoek Benoordenhoutseweg - Waalsdorperlaan noodzakelijk geacht en het toegenomen groepsrisico aanvaardbaar.

preparatieplicht

“Deze plicht geldt voor zowel de bron als voor de gemeente waarin de bron zich bevindt/beweegt. Het geeft gericht en situatiegericht invulling aan de formele taak om goed voorbereid te zijn op een incident of ramp (veiligheidsketen: voorkomen, beperken, voorbereiden en nazorg).”

Aan deze plicht wordt invulling gegeven door het opstellen van een gemeentelijk rampenplan (Rampenplan Gemeente Wassenaar 2005 - 2009) en uitwerkingen in de vorm van rampenbestrijdingsplannen en oefeningsplannen.

Om goed invulling te kunnen geven aan de anticipatie- en preparatieplicht zijn de diverse hulpverleningsdiensten in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken.

explosieven onderzoek

In het plangebied heeft vooronderzoek naar conventionele explosieven plaatsgevonden. Uit het vooronderzoek is gebleken dat het gebied verdacht is op aanwezigheid van conventionele explosieven. Naar aanleiding daarvan is detectieonderzoek uitgevoerd. Een en ander is verwoord in de separate rapportage "Opsporingsrapport; rapportage detectieonderzoek, project AmAm", opsporen conventionele explosieven" van 17 april 2007.

In het gebied zijn relatief veel objecten waargenomen die mogelijk conventionele explosieven zijn. Om tot een vrijgave van het gebied te komen dienen alle objecten te worden verwijderd en dient nader onderzoek plaats te vinden naar aanwezigheid van objecten in de dieper gelegen bodemlagen en op de overige terreinen.

Aanbevolen wordt de terreinen slechts onder toezicht van een deskundige af te graven.

6.6. Bodem

algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

De kwaliteit van een verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt van beleid is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens heeft de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer" geïntroduceerd. Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging. Eén van de elementen van actief bodembeheer is het hergebruik van licht verontreinigde grond en puin.

onderzoeks- resultaten

In het plangebied heeft in juni 2005 historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dat onderzoek is gebleken dat de boven- en ondergrond van het plangebied naar verwachting licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK.

Naar aanleiding van het historisch onderzoek zijn verkennende en nadere bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapporten zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een korte samenvatting van de resultaten en conclusies uit deze onderzoeken.

De bodem bestaat tot 2,9 m diep voornamelijk uit zandgrond. Plaatselijk zijn veenlagen aanwezig met een maximale dikte van 0,5 m. In de top laag zijn bodemvreemde bestanddelen als puin, baksteen, sintels en slakken aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zware metalen (koper, lood, zink en arseen) en PAK en licht verontreinigd met minerale oliën en EOX. De sterke en matige verontreinigingen zijn gerelateerd aan de aangetroffen bodemvreemde bestanddelen in de top laag. Er is sprake van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Ten aanzien van sanering zijn deze gevallen echter niet spoedeisend.

Het grondwater is in lichte mate verontreinigd met chroom en arseen. Plaatselijk is zink sterk verhoogd aangetroffen. Uit nader onderzoek is gebleken dat het geen ernstige verontreiniging betreft.

Gezien het voorgaande wordt de locatie grotendeels geschikt geacht voor de beoogde nieuwe bestemming, met uitzondering van de terreindelen waar matige en sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. Voorafgaand aan de feitelijke grondwerkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het gebied zullen deze terreindelen worden gesaneerd waarmee zij alsnog geschikt worden gemaakt voor het beoogde doel.

6.7. Licht

Uit oogpunt van veiligheid zal terreinverlichting worden gerealiseerd. Terreinverlichting kan visuele hinder veroorzaken. Het is wenselijk deze visuele hinder te voorkomen. Daartoe kan een verlichtingsplan worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat geen onaanvaardbare lichtinval of -hinder voor omwonenden, weggebruikers enzovoorts zal ontstaan. Een goed verlichtingsplan geeft dan ook niet alleen inzicht in aard, situering, gebruiksduur, lichtsterkte en uitstralingsrichting van de lichtbronnen, maar ook in de verlichtingssterkte op de gevel en de luminantie van aangestraalde delen van gevels en objecten.

De gemeente Wassenaar zal het plan toetsen aan de grenswaarden zoals vermeld in de NSVV-publicatie "Algemene richtlijn betreffende lichthinder (deel 2, Terreinverlichting 2003), grenswaarden voor omgevingszone E2 (landelijk gebied)" vormen daarbij het uitgangspunt:

- verlichtingssterkte E_v (lux) op de gevel:
 - van 07:00 uur tot 23:00 uur: 5 lux
 - van 23:00 uur tot 07:00 uur: 1 lux
- lichtsterkte I (cd) van elk armatuur:
 - van 07:00 uur tot 23:00 uur: 7500 cd
 - van 23:00 uur tot 07:00 uur: 500 cd
- gemiddelde luminantie van het aangestraalde deel van gevels en objecten (op het terrein): 5 cd/m^2

7. Juridische planopzet

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid - zoals dat in deze toelichting is beschreven - is vertaald in de voorschriften en een bijbehorende kaart, die samen het feitelijke bestemmingsplan vormen.

7.2. Kaart

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1 : 1.000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse bestemmingen aangegeven. De inhoud van de bestemmingen is beschreven in de volgende paragraaf.

7.3. Voorschriften

Naast de gebruikelijke inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere bepalingen en slotbepalingen kent het plan meerdere bestemmingen, waarvan er één een zogenaamde dubbelbestemming is. Deze dubbelbestemming is het belangrijkste instrument om de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden in het plangebied te waarborgen. Daarbij staat het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht centraal. In de artikelsgewijze toelichting zal hier nader op worden ingegaan.

Voor zover noodzakelijk worden de verschillende bepalingen van de voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

hoofdpijnen van beleid (artikel 1)

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid 1 onder a van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geboden mogelijkheid om naast de doeleindenomschrijving, een beschrijving op te nemen voor de bescherming van de bestaande waarden en kwaliteiten, een en ander zoals is beschreven in de voorgenomen aanwijzing van een groot gedeelte van het plangebied als beschermd dorpsgezicht. Bij voorkomende bouwplannen kan gestuurd worden op ruimtelijke kwaliteit door onder andere een nadere eisenregeling.

algemene en technische bepalingen (artikelen 2 - 6)

Artikel 2 - Begripsbepalingen

In dit artikel worden de definities gegeven van een aantal in de voorschriften veelvoorkomende begrippen. Op deze wijze wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 3 - Wijze van meten

Het artikel "Wijze van meten" geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Artikel 4 - Bijzondere bebouwingsgrenzen

Deze paragraaf benoemt de in het plangebied voorkomende belemmeringen en bijzondere eisen met betrekking tot aan te houden afstanden. In dit geval gaat het om de Keur van het hoogheemraadschap.

Artikel 5 - Procedureregels

In de procedureregels is bepaald welke procedure moet worden gevolgd, indien Burgemeester en Wethouders de aan hen toegekende vrijstellingsbevoegdheid of de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen bij het college van Burgemeester en Wethouders tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Artikel 6 - Bescherming van het plan

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 - Groen -G-

De groenvoorzieningen die uit oogpunt van beeldkwaliteit voor de omgeving en ter bevordering van ecologische en natuurwaarden van groot belang zijn, zijn als zodanig bestemd. In beginsel is geen inrichting ten behoeve van parkeren toegestaan. Behoudens één uitzondering. Hiervoor is de begrensde aanduiding "parkeren" opgenomen. Tevens wordt de bouw van een wachtershuisje nabij de calamiteitenuitgang mogelijk gemaakt.

Overige kleine groenelementen welke in het plangebied zijn voorzien worden binnen de overige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Artikel 8 - Kantoren -K-

Ten behoeve van de bouw van de ambassade en bijbehorende gebouwen is de bestemming "Kantoren -K-" opgenomen.

De gebouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken gerealiseerd worden. Middels een hoogtescheidingslijn is de maximale bebouwingshoogte van de diverse delen van de gebouwen geregeld.

Binnen de bestemming wordt parkeren mogelijk gemaakt ten behoeve van de bestemming.

Artikel 9 - Verkeer en Verblijf -VV-

De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer en Verblijf" gekregen omdat op deze wegen de verblijfsfunctie overheerst en de auto er 'te gast' is. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming, evenals water.

Artikel 10 - Water -WA-

In deze bestemming wordt de aangewezen grond bestemd ten behoeve van water en waterberging. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

dubbelbestemming (artikelen 11 - 12)

Artikel 11 - Archeologie en cultuurhistorie

Het gehele gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en is tevens aangeduid als gebied waarvoor een redelijke tot zeer hoge trefkans op archeologische sporen geldt. Om die reden is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming "Archeologie en cultuurhistorie" toegekend. Hierin zijn bebouwingsbepalingen opgenomen en onder andere een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de aangegeven waarden.

Artikel 12 - Leiding - riool

In deze bestemming wordt de aangewezen grond bestemd ten behoeve van de afvalwatertransportleiding en bijbehorende onderhoudsstroken. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

gebruiksbepalingen (artikel 13)

Artikel 13 - Algemene gebruiksbepalingen

De gebruiksbepalingen geven aan dat de in het plan begrepen gronden niet zodanig mogen worden gebruikt dat zij niet met de in het plan gegeven bestemming meer overeenkomen. Tevens ziet de gebruiksbeeping toe op het verbod tot opslag, lozen en storten van (gevaarlijke) stoffen en goederen. Burgemeester en wethouders kunnen van deze gebruiksbeeping onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verlenen.

flexibiliteits- bepalingen (artikelen 14 - 15)

Artikel 14 - Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Het artikel Algemene vrijstellingsbepalingen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe afwijkingen van de maatvoering worden toegestaan. In de vrijstellingsbeeping is opgenomen welke aspecten bij de beoordeling van een vrijstellingsverzoek in elke geval moeten worden afgewogen.

Artikel 15 - Algemene wijzigingsbevoegdheid

In het artikel Algemene wijzigingsbepalingen is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan objectieve grenzen gebonden.

straf-, overgangs- en slotbepalingen (artikelen 16 - 18)

Artikel 16 - Strafbaarheid van overtredingen

Dit artikel geeft aan dat overtreding van een aantal bepalingen in de voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 17 - Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen hebben ten eerste tot doel een overgangsregeling te bieden voor bebouwing, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden volgens een verleende bouwvergunning, die afwijkt van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

En daarnaast op het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemmingen.

Artikel 18 - Slotbepaling

Dit artikel geeft de officiële naam van het plan aan.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De realisatie van de bestemming zal geschieden op basis van particulier initiatief.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De huidige locatie van de ambassade aan de Lange Voorhout in Den Haag wordt als onvoldoende veilig beschouwd. De locatie aan de Waalsdorperlaan biedt wel voldoende mogelijkheden de gebouwen een veilig onderkomen te bieden.

8.3. Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 6 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn negentien zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn opgenomen in een separate bijlage bij dit plan en samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

8.4. Overleg ex artikel 10 BRO

Het plan is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan:

1. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie regionale zaken vestiging West
2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie West
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West
4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
5. Ministerie van Buitenlandse Zaken
6. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
7. Staatsbosbeheer, Regio Zuid-Holland - Utrecht
8. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
9. VROM Inspectie Zuid-West
10. Provincie Zuid-Holland
11. Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland
12. Regionale directie Domeinen West
13. Stadsgewest Haaglanden
14. Kamer van Koophandel Haaglanden
15. Hulpverleningsregio Haaglanden
16. Hoogheemraadschap van Delfland
17. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
18. Westelijke Land- en tuinbouworganisatie WLTO
19. N.V. Nederlandse Gasunie
20. NUON
21. Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET
22. Winkeliersvereniging

- 23. Buurtvereniging "Duindigt"
- 24. Buurtvereniging "Uitzicht op Duindigt"
- 25. Gemeente Den Haag

De reacties evenals een samenvatting van de reacties voorzien van gemeentelijk commentaar zijn opgenomen in bijlage 2 bij dit plan.

Bijlage

rv 115

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2005.1040

RIS 127416_050623

2^e gewijzigd voorstel

Den Haag, 23 juni 2005

Aan de gemeenteraad

Verplaatsing ambassade USA.**1. Inleiding**

Op 1 juni jl. heeft de gecombineerde commissie VB en SWB beraadslaagd over het Ontwerp-raadsvoorstel inzake de verplaatsing van de Amerikaanse Ambassade d.d. 2 mei 2005. Tijdens het debat is gebleken dat de meerderheid van de fracties in de gemeenteraad niet zal instemmen met verplaatsing van de ambassade naar de door de ambassade aangegeven voorkeurslocatie aan de Wassenaarseweg. In verband met de hinder die wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de ambassade aan het Voorhout erkent de raad de noodzaak van een spoedige verplaatsing van de ambassade. Met het oog op de gewenste verplaatsing van de ambassade hebben verschillende fracties verzocht de volgende alternatieven te onderzoeken en in het overleg met de ambassade te betrekken.

1. Vliegveld Valkenburg
2. Locatie Alexanderkazerne
3. Locatie Juliana- of Frederikkazerne
4. Locatie TNO aan de Waalsdorperweg

Onder verwijzing naar het formele voorbehoud dat inzake de voorkeurslocatie van de Amerikanen is gemaakt zijn in het raadsvoorstel reeds enkele alternatieven opgenomen:

1. Oosterbeek, naast de oprijlaan; een initiatiefvoorstel van de fractie van Groen Links.
2. Sportterreinen aan Benoordenhoutseweg, naast de Waalsdorperlaan
3. Sportterrein Haagse Rugby Club (HRC) aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan.

2. Resultaat verkenningen alternatieve locaties

Aan de gecombineerde raadscommissie is toegezegd over deze alternatieven te rapporteren zodra de verkenningen zijn afgerond. Inmiddels hebben wij de ambassadeur geïnformeerd over de uitkomsten van de beraadslagingen van de raadscommissie. De ambassadeur stelt zich op het standpunt dat alternatieve locaties bespreekbaar zijn, mits deze voldoen aan het Amerikaanse programma van eisen. Daarop zijn de alternatieve locaties besproken en is de ambassade verzocht om een reactie. De reactie van de ambassade is in de bijlage opgenomen. Uit nadere verkenningen en de reactie van de ambassadeur moet het volgende worden geconcludeerd:

1. Vliegveld Valkenburg

Hoewel voor deze locatie een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw wordt voorzien is dit voorstel voorgelegd aan de ambassade. De ambassade oordeelt dat de afstand tot het regeringscentrum aanzienlijk is; om die reden is deze locatie niet aanvaardbaar voor de ambassade.

2. Locatie Alexanderkazerne

Het terrein van de Alexanderkazerne is gereserveerd voor nieuwbouw ten behoeve het Internationaal Strafhof, dat momenteel tijdelijk is gehuisvest in het gebouw van de Haagsche Arc aan de Maanweg. Deze locatie is derhalve niet beschikbaar. Na het zomerreces zullen wij u nader informeren over de voortgang van de plannen voor het ICC.

3. Locatie Juliana- of Frederikkazerne

Defensie is niet voornemens deze kazernes te verlaten; derhalve zijn deze locaties niet beschikbaar. Wij merken op dat in het geval van de Julianakazerne de bezwaren vanuit de omgeving niet minder zullen zijn dan die voor de locatie aan de Wassenaarseweg

4. Locatie TNO aan de Waalsdorperweg

De mogelijkheden van deze locatie zijn in het verleden verkend. Tevens is hierover destijds op bestuurlijk niveau een oriënterend gesprek met TNO gevoerd. TNO heeft zelf geen plannen deze locatie te verlaten. De locatie van TNO zal daarom moeten worden verworpen op basis van uitplaatsing van de huidige functies, tegen zeer hoge kosten. Op grond van ramingen zijn hier enkele tientallen miljoenen euro's mee gemoeid. De Rijksoverheid noch de Amerikaanse overheid zijn bereid deze kosten voor hun rekening te nemen. Daarnaast ziet de ambassade als beperking dat deze locatie pas na uitplaatsing van de laboratoria en sloop van de opstallen gereed is voor bebouwing. Dit kost tenminste enkele jaren en betekent uitstel van verplaatsing van de ambassade.

Overigens acht het college het ongewenst dat een dergelijk internationaal befaamd en hoogwaardig technologisch instituut onverhoopt Den Haag zou verlaten. De onderhavige vestiging van TNO heeft een belangrijke economische spin off voor de Haagse regio.

5. Locatie Oosterbeek

Deze locatie meet ca. 0.8 ha en voldoet daarmee niet aan het programma van eisen van de USA.

6. Sportterreinen aan Benoordenhoutseweg, naast de Waalsdorperlaan ('locatie windhondenrenbaan').

Deze locatie lijkt in alle opzichten te voldoen aan het programma van eisen van de USA.

Uit recentelijk gepleegd archiefonderzoek is het volgende gebleken. Bij verwerving door de gemeente van de betreffende grond in 1978, zijn erfdienstbaarheden opgenomen ingevolge een zgn. persoonlijk belang van de voormalige eigenaresse, waardoor de locatie in beginsel niet mag worden bebouwd ten behoeve van woningbouw, bedrijfsruimte, kantoren ed.. Overleg is gestart om te bezien of en hoe deze erfdienstbaarheden kunnen worden opgeheven.

7. Sportterrein Haagse Rugby Club (HRC) aan Theo Mann-Bouwmeesterlaan

Deze locatie lijkt eveneens te voldoen aan het programma van eisen van de USA, doch geniet niet de eerste voorkeur van de ambassade vanwege de afstand tot het centrum en de geïsoleerde ligging.

Tevens melden wij u dat ons college brieven van twee fracties uit uw raad heeft ontvangen. Beide brieven (van de fractie van de SP en van de fractie van D'66) zijn in kopie als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd, evenals kopieën van de beantwoording van de beide brieven. Nu de locatie Clingendael thans geen optie meer is, vormt de verplaatsing van de ambassade vanuit de binnenstad naar geen van de door de fracties gesuggereerde locaties een reëel alternatief.

3. Conclusie locatie verkenning

Concluderend kan worden vastgesteld dat de locaties Benoordenhoutseweg (hondenrenbaan) en Theo Mann-Bouwmeesterlaan (rugbyclub) een reëel perspectief bieden voor verplaatsing van de ambassade. Tijdens het overleg heeft de ambassadeur de voorkeur voor de locatie aan de Benoordenhoutseweg uitgesproken. Door de relatief geïsoleerde ligging geniet de locatie van de Haagse Rugby Club weliswaar niet de eerste voorkeur van de ambassade; deze locatie is echter wel bespreekbaar gesteld.

Gegeven de voorkeur van de ambassade is het college voornemens om de sportvoorzieningen naar elders te verplaatsen en de gronden aan de Benoordenhoutseweg ten behoeve van de nieuwbouw van de ambassade **in erfpacht uit te geven**. Als reserve locatie stellen wij voor de locatie van de Haagse Rugby Club aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. Wij gaan ervan uit dat de bijdrage van het Rijk voor compenserende maatregelen, ad € 5 miljoen, voor beide locaties beschikbaar blijft. Overigens zal de TNO-locatie zal naar verwachting niet in aanmerking komen voor deze bijdrage van het Rijk..

Wij hechten eraan nogmaals de volgende overwegingen die bij de verplaatsing van de ambassade een rol spelen te benadrukken:

- Ingevolge internationale verdragen de Nederlandse overheid de veiligheid van internationale organisaties, waaronder ambassades, dient te waarborgen;
- Het is voor de ambassade geen absolute noodzaak om te vertrekken van het Voorhout; derhalve dient een alternatieve locatie voor de ambassade in kwalitatieve zin opwegen tegen de centrale ligging van de huidige ambassade aan het Voorhout.
- De gemeente beschikt niet over juridische en planologische instrumenten om verplaatsing af te dwingen; van verplaatsing kan uitsluitend sprake zijn wanneer de ambassade daartoe bereid is.

In aansluiting op het raadsvoorstel van 2 mei jl. stelt het college voor de beleidslijn als volgt bij te stellen: Het overleg met de ambassade wordt voortgezet waarbij in eerste instantie wordt ingezet op verplaatsing van de ambassade naar de locatie van de windhondenrenbaan aan de Benoordenhoutseweg. Tevens stellen wij voor de sportterreinen van de Haagse Rugby Club aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan als reserve-locatie in het overleg met de ambassade te betrekken. Een daartoe strekkende brief van de burgemeester aan de Amerikaanse ambassadeur alsmede het antwoord van de ambassadeur treft u als bijlage bij dit raadsvoorstel aan.

4. Besluitvorming

Onder voorbehoud van de noodzakelijke besluitvorming door de Verenigde Staten, de gemeente Wassenaar en de hogere overheden stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

- I. voortzetting van het overleg met de Amerikaanse ambassade gericht op verplaatsing van de ambassade naar de voorgestelde locatie aan de Benoordenhoutseweg (hondenrenbaan);
- II. **voor het geval de voorgaande locatie onverhoopt niet tot overeenstemming leidt, voortzetting van het overleg met de Amerikaanse Ambassade gericht op verplaatsing van de ambassade naar de reservelocatie Theo Mann-Bouwmeesterlaan (Haagse Rugby Club),**
- III. met de voorgestelde veiligheidsmaatregelen rond het huidige ambassadegebouw onder het voorbehoud dat – mede gelet op de tijdelijkheid cf. artikel 17 WRO - de bouwvergunningen-procedure kan starten zodra de Verenigde Staten het besluit tot verplaatsing van de ambassade formeel hebben bekrachtigd en jegens de gemeente hebben bevestigd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Burgemeester en wethouders van Den Haag.

De secretaris,
D.M.F. Jongen.

De burgemeester,
W.J. Deetman.