

GEMEENTE WASSENAAR



LANDELIJK GEBIED



TOELICHTING



Bestemmingsplan

Wassenaar, maart 2005

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Wassenaar d.d. 7 maart 2005, Raadsvoorstel no. 05014 (ROOW)	
Voorontwerp ter inzage	1 augustus 2001 – 1 november 2001
Ontwerp ter inzage	15 oktober 2004 - 12 november 2004
Vaststelling door gemeenteraad	7 maart 2005, No. 05014
Vastgestelde plan ter inzage	1 april 2005
Beslissing Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS)	25 oktober 2005, DRM/ARB/05/3212A
Beslissing GS ter inzage	5 december 2005
Beslissing Raad van State	
Beslissing Raad van State ter inzage	

Behoort bij besluit van de Raad der gemeente WASSENAAR
d.d. 07 maart 2005, No. 05014

De Griffier, De Voorzitter,

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

- 1.1. ALGEMEEN
- 1.2. LEESWIJZER

2. RELEVANT BELEID

- 2.1. INLEIDING
- 2.2. BESTAAND BELEID
- 2.3. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSUITSPRAKEN

3. BELEIDSVISIE

- 3.1. INLEIDING
- 3.2. HOOFDLIJNEN VAN BELEID
- 3.3. CONFLICTERENDE BELANGEN
- 3.4. OVERIGE FUNCTIES EN AANDACHTSPUNTEN
- 3.5. RUIMTELIJKE VISIE NAAR DEELGEBIEDEN
- 3.6. DYNAMISCHE GEBIEDEN EN TRANSFORMATIELOCATIES
- 3.7. CONCLUSIE

4. AANZET VOOR DE BESTEMMINGSREGELING

- 4.1. INLEIDING
- 4.2. JURIDISCHE METHODIEK
- 4.3. PLANKAART
- 4.4. VOORSCHRIFTEN

5. UITVOERBAARHEID

- 5.1. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
- 5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
- 5.3. HANDHAVINGSASPECTEN
- 5.4. ANTICIPATIE
- 5.5. OVERIGE AFWIJKINGEN

6. OVERLEG EN INSPRAAK

- 6.1. INTERACTIEVE VOORBEREIDING DEELGEBIEDEN
- 6.2. INSPRAAK
- 6.3. OVERLEG

7. SAMENVATTING

8. BODEM EN WATER

- 8.1. INLEIDING
- 8.2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS
- 8.3. WATERHUISHOUDING
- 8.4. STRATEGISCHE LANGE TERMIJN VISIE WATERSYSTEEM DEN HAAG – KATWIJK
- 8.5. WATERSTAATKUNDIGE ASPECTEN
- 8.6. BODEM
- 8.7. MILIEUASPECTEN BODEM EN WATER
- 8.8. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

9. LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

- 9.1. HUIDIGE SITUATIE
- 9.2. ONTWIKKELINGEN
- 9.3. CULTUURHISTORIE
- 9.4. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN
- 9.5. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

10. ECOLOGIE

- 10.1. HUIDIGE SITUATIE

- 10.2. ONTWIKKELINGEN
- 10.3. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

11. AGRARISCHE SECTOR

- 11.1. HUIDIGE SITUATIE
- 11.2. ONTWIKKELINGEN
- 11.3. MILIEUASPECTEN
- 11.4. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

12. RECREATIE EN TOERISME

- 12.1. HUIDIGE SITUATIE
- 12.2. ONTWIKKELINGEN
- 12.3. MILIEUASPECTEN
- 12.4. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

13. VERKEER

- 13.1. HUIDIGE SITUATIE
- 13.2. VERWACHTE ONTWIKKELINGEN
- 13.3. PARKEREN, FIETSVERKEER EN OPENBAAR VERVOER
- 13.4. MILIEUASPECTEN
- 13.5. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

14. WONEN

- 14.1. HUIDIGE SITUATIE
- 14.2. ONTWIKKELINGEN
- 14.3. MILIEUASPECTEN
- 14.4. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

15. OVERIGE BESTEMMINGEN

- 15.1. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
- 15.2. BEDRIJVEN EN KANTOREN
- 15.3. HORECA
- 15.4. DEFENSIE
- 15.5. LEIDINGEN
- 15.6. MILIEUASPECTEN

BRONVERMELDING KAARTMATERIAAL

[Bijlage 1: overzicht monumenten](#)

[Bijlage 2: gebiedsspecifieke uitgangspunten voor transformatielocaties](#)

[Bijlage bij hoofdstuk 6.2: Eindverslag inspraakprocedure](#)

[Bijlage bij hoofdstuk 6.3.2: Overzicht adviezen overleg artikel 10 BRO](#)

1. INLEIDING

[terug naar inhoudsopgave](#)

1.1. Algemeen

Het geldende bestemmingplan “Landelijk Gebied” is vastgesteld op 6 oktober 1975 en is daarna enkele keren gedeeltelijk herzien; voor het laatst in 1990. Het is wenselijk gebleken om het plan te actualiseren; de tijd staat immers niet stil en nieuwe ontwikkelingen dienen zich aan en vragen om een (nieuwe) regeling.

Te denken valt daarbij aan de noodzakelijke bescherming van de veenweidegebieden, de landgoederenzone, de duinen e.d.. Ook de tendens van extensivering van agrarische bedrijven brengt allerlei ontwikkelingen met zich mee; het vrijkomen van op te heffen of opgeheven agrarische complexen maakt een bezinning op nieuwe gebruiksmogelijkheden noodzakelijk, en ook de omvang van de paardenactiviteiten is zodanig dat daarvoor een regeling gewenst is. Verder treden functiewijzigingen op, bijvoorbeeld als gevolg van de opheffing van het marinevliegkamp Valkenburg, maar ook als gevolg van de ontwikkelingen binnen de golf- en veldsport. Tenslotte noodzaakt de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening tot een herdefiniëring van bebouwingsmogelijkheden bij woningen.

Ook vanwege het Wassenaarse streven naar kwaliteitsverbetering van natuur en landschap is behoefte aan een geactualiseerd beoordelingskader.

In de herziening zijn tevens de uitvloeisels van het project Gebiedsgerichte aanpak Den Haag - Katwijk meegenomen, de bescherming van de bufferzone, de veiligstelling van het behoud van de landgoederenzone, de vastgestelde cultuurhistorische hoofdstructuur, habitatrichtlijnen en het afstemmen van voorschriften op die van de bestemmingsplannen van aangrenzende gemeenten.

Op 7 januari 1999 heeft de commissie Ruimtelijke Inrichting en Onderwijs zich gebogen over de “Discussienota voor bepaling uitgangspunten herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied”, waarin suggesties werden gedaan voor de te kiezen planaanpak. Daarbij is uitgegaan van behandeling in deelgebieden en deelonderwerpen.

In dat kader zijn voor de gebieden Oostdorperweg, Raaphorstlaan en Landscheiding interactieve bijeenkomsten gehouden met de direct betrokkenen. Die discussie heeft de gemeenteraad op 29 november 1999 voor de gebieden Oostdorperweg en Raaphorstlaan afgesloten met vaststelling van planologische uitgangspunten. Tevens is toen sprake geweest van een discussie op hoofdlijnen over een regeling voor het wonen binnen het plangebied. Van deze interactieve bijeenkomsten wordt verslag gedaan in hoofdstuk 6 “Overleg en inspraak”.

Afronding van het planologische beleid voor het gebied Landscheiding met de veranderingen van grondgebruik die daar plaatsvonden, nam meer tijd dan was voorzien.

Te denken valt aan het teruglopen van de traditionele veldsporten, de inspanningen om daar een volwaardige golfvoorziening te realiseren en de ontwikkelingen rond de draf- en renbaan Duindigt. Hiervoor zijn interactieve bijeenkomsten gehouden met de direct betrokkenen.

Op 30 november 2000 stelde de raad de richtlijnen vast voor paardenactiviteiten. Deze richtlijnen zijn verwerkt in de hoofdstukken over het agrarisch bedrijf, de recreatie en het wonen.

Voorts is uitgebreid overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van de agrarische sector.

Behalve de bovengenoemde vastgestelde planologische uitgangspunten, zijn voor deze herziening de volgende beleidsdocumenten leidraad geweest:

- de provinciale en nationale beleidsregels, zoals het ‘Streekplan Zuid-Holland West’ en de provinciale ‘Nota Planbeoordeling’
- relevant rijksbeleid, zoals dat van de Rijksbufferzone Den Haag - Leiden - Zoetermeer, waarin geheel Wassenaar ligt en het monumentenbeleid
- het geldende bestemmingplan ‘Landelijk Gebied’
- het ‘Plan van Aanpak van de Gebiedsgerichte Aanpak Den Haag – Katwijk’

- het Wassenaarse 'Landschapsbeleidsplan'
- de concept 'structuurvisie Wassenaar 2001 – 2015'

1.2. Leeswijzer

Beleidskader

Gestart wordt met het vermelden in **hoofdstuk 2** van het geldende en relevante beleidskader van rijk, regio en provincie.

Gelet op de grote omvang en diversiteit van dit beleidskader is selectiviteit noodzakelijk; daarom wordt volstaan met korte samenvattingen van beleidsinstrumenten in relevante elementen en essentie en direct op het plangebied betrekking hebbende gebiedsaanduidingen, opties c.a. Tevens wordt ingegaan op de gemeentelijke beleidsvoornemens die van belang zijn voor de planontwikkeling van het landelijk gebied.

Beleidsvisie

In **hoofdstuk 3** worden de resultaten van de hoofdstukken 8 tot en met 15 verwerkt in een integrale ruimtelijke beleidsvisie. Hierin vindt onderlinge afweging plaats tussen functies en ontwikkelingen en komt de samenhang tussen de verschillende functies in beeld.

Tevens wordt aangegeven waar welke functies prioriteit verdienen en aan welke voorwaarden moet worden voldaan om een duurzame afstemming en ontwikkeling van deze functies te bevorderen.

Bestemmingsregeling

Op basis van de ruimtelijke beleidsvisie wordt in **hoofdstuk 4** aandacht besteed aan de op te stellen bestemmingsregeling, met een beschrijving van de geprojecteerde bestemmingen, de basis voor de tot het plan behorende voorschriften.

Economische uitvoerbaarheid en overleg en inspraak

In de **hoofdstukken 6 en 7** komen respectievelijk de "economische uitvoerbaarheid" en de resultaten van "overleg en inspraak" aan de orde.

Samenvatting

In **hoofdstuk 7** wordt dit gedeelte van de toelichting afgesloten met een samenvatting.

Inventarisatie en analyse

Vervolgens wordt in de **hoofdstukken 8 t/m 15** een inventarisatie en analyse gegeven van de diverse aspecten in het plangebied: bodem en water, landschap en cultuurhistorie, ecologie, agrarische sector, recreatie en toerisme, verkeer, wonen en overige bestemmingen zoals maatschappelijke doeleinden, bedrijven, horeca, defensie en leidingen.

Deze analyse beperkt zich niet alleen tot de bestaande situatie maar gaat ook in op verwachte sectorale ontwikkelingen, mede in relatie tot doorwerking van beleidskader en op mogelijke ruimtelijke gevolgen daarvan (ontwikkelingsperspectief).

In verband met duidelijkheid en leesbaarheid is de opzet van de inventarisatie en analyse per functie zoveel mogelijk identiek gehouden:

- eerst een beschrijving van de huidige situatie en/of de ontstaansgeschiedenis;
- vervolgens een beschrijving van de ontwikkelingen/ontwikkelingsmogelijkheden mede in het licht van opgaven en uitgangspunten uit het beleidskader;
- afgesloten met beleidsuitgangspunten.

2. RELEVANT BELEID

[terug naar inhoudsopgave](#)

2.1. Inleiding

De gemeente Wassenaar neemt door het groene karakter een bijzondere positie in binnen de zuidvleugel van de randstad. Het is één van de weinige gebieden waar naast de zonering van strand, duinen en binnenduinrand ook sprake is van een voor het strandwallen- en strandvlaktenlandschap karakteristieke en relatief gave landgoederenzone. Tevens is er een grote verscheidenheid aan bijzondere natuurwaarden. Het duingebied is zelfs internationaal van belang.

Dit groene karakter is niet alleen van betekenis voor de gemeente zelf maar voor de gehele regio. In het rijksbeleid heeft onder meer dit gegeven geleid tot het instellen van de Rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer (figuur 1). Voorts ligt een groot deel van het plangebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur (figuur 3). Het behouden en het ontwikkelen van deze kwaliteiten vraagt een voortdurende beleidsmatige en financiële inspanning van overheden en particulieren.

Om inhoud te geven aan het door de gemeente te voeren beleid voor het landschap en het stedelijk groen heeft de gemeenteraad in februari 1994 een “landschapsbeleidsplan/groen-structuurplan” vastgesteld. In dit sectorplan is op basis van inventarisatie en analyse een beleidsvisie geformuleerd, die vervolgens is uitgewerkt in een groot aantal concrete uitvoeringsprojecten. Het is tevens opgesteld als voorbereiding op dit bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

De ruimtelijke problematiek van buitengebieden wordt steeds complexer. De verscheidenheid en verstrengeling van grondgebruikfuncties neemt toe, de voorspelbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt kleiner en de consequenties voor het milieu worden steeds groter en ingrijpender.

Om duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk te bereiken (uitvoeringsperspectief) wordt gestreefd naar een gecoördineerde, geïntegreerde inzet van het beschikbare beleidsinstrumentarium in een drietal sporen: ruimtelijke ordening, milieu- en waterbeheer.

De traditionele ruimtelijke ordening als integratie- en afwegingskader voor het ruimtelijk beleid is als gevolg van deze ontwikkeling onderhevig aan veranderingen en voldoet niet meer aan deze nieuwe vraagstelling. Ruimtelijke ordening gaat steeds minder over de verdeling van ruimte en het daarbij behorende afwegingsproces en steeds meer over ruimtelijke kwaliteit.

In dit kader is de ruimtelijke ordening niet meer het enige facetbeleid met betrekking tot de ruimte. Ook het milieu- en (water)beheer fungeren steeds meer als zodanig, wat betekent dat deze beleidsterreinen steeds meer randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening zijn gaan stellen. Dit geldt zeker voor het buitengebied.

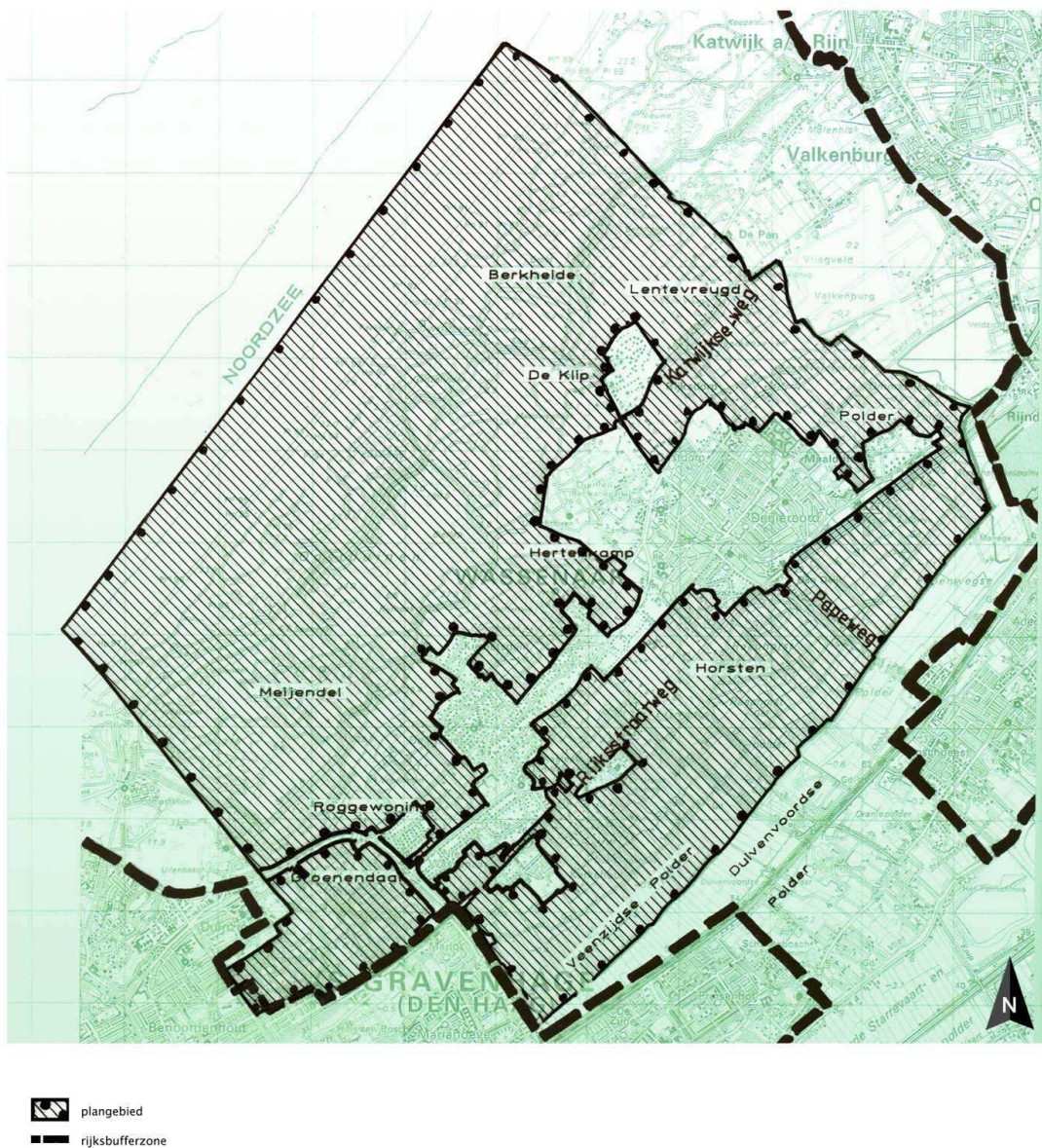
Onderwerpen als integraal waterbeheer en gebiedsgericht milieubeleid weerspiegelen deze brede, integrale en ook op uitvoering gerichte benadering.

De vertaling van deze planningsopgave naar lokaal niveau vereist op verschillende onderdelen specifieke gemeentelijke beleidsuitspraken, een heldere belangenafweging en, voor zover relevant, een visie op de gewenste ontwikkelingsrichting. Daarnaast bestaat behoefte aan actuele toetsingscriteria om ontwikkelingen te kunnen beoordelen.

Naast deze planmotieven bestaat behoefte het vigerende plan in overeenstemming te brengen met het regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het “Regionaal Structuurplan Haaglanden” (RSP) en het “Streekplan Zuid-Holland West”. Een en ander voor zover de gemeente dit regionale en provinciale beleid onderschrijft danwel hieraan gehouden is.

Ten slotte biedt het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de vernieuwde Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening bieden. Hierdoor ontstaat een eigentijdse regeling die voldoende mogelijkheden biedt voor het ten uitvoer brengen van het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.

Ligging plangebied en rijksbufferzone



2.2. Bestaand beleid

2.2.1 algemeen

Rijksbeleid.

Het gehele Wassenaarse grondgebied maakt deel uit van de Rijksbufferzone Den Haag – Leiden - Zoetermeer. Deze bufferfunctie dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. In de *“Nota Ruimte”* wordt aangekondigd dat de bufferzone zal worden omgedoopt in ‘grootschalige regionaal groengebied’, waarin het accent ligt op de (dag)recreatieve functie voor het stedelijk netwerk waar het gebied deel van uitmaakt. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of versterkt.

Provinciaal beleid

Aan het *“Streekplan Zuid - Holland West”* (Provincie Zuid – Holland, 2003) liggen een aantal ‘concrete beleidsbeslissingen’ ten grondslag, welke verregaande consequenties hebben voor de Wassenaarse situatie.

- De duinen hebben internationale status (Habitatgebieden), (CBB1), waarbinnen de natuur- en landschapswaarden dienen te worden veiliggesteld. Dit krijgt o.a. vorm door rekening te houden met de Europese regelgeving (Habitat- en Vogelrichtlijn), het waar mogelijk herstellen van natuurwaarden door sanering van gebiedsvreemde activiteiten (zoals militair gebruik) en het waarborgen van de zeewering en de drinkwatervoorziening. Geen uitbreiding wordt toegestaan aan verblijfsrecreatie, maar recreatief medegebruik, geënt op de natuur- en landschapswaarden dient te worden behouden en voorzover inpasbaar te worden uitgebreid.
- Er is voor gekozen om het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. Deze contouren geven de grens aan van het stedelijk gebied, waarbuiten geen verstedelijking plaats mag hebben (CBB2). Woningbouw buiten de rode contour is slechts mogelijk in het kader van de ‘ruimte voor ruimte’ benadering.

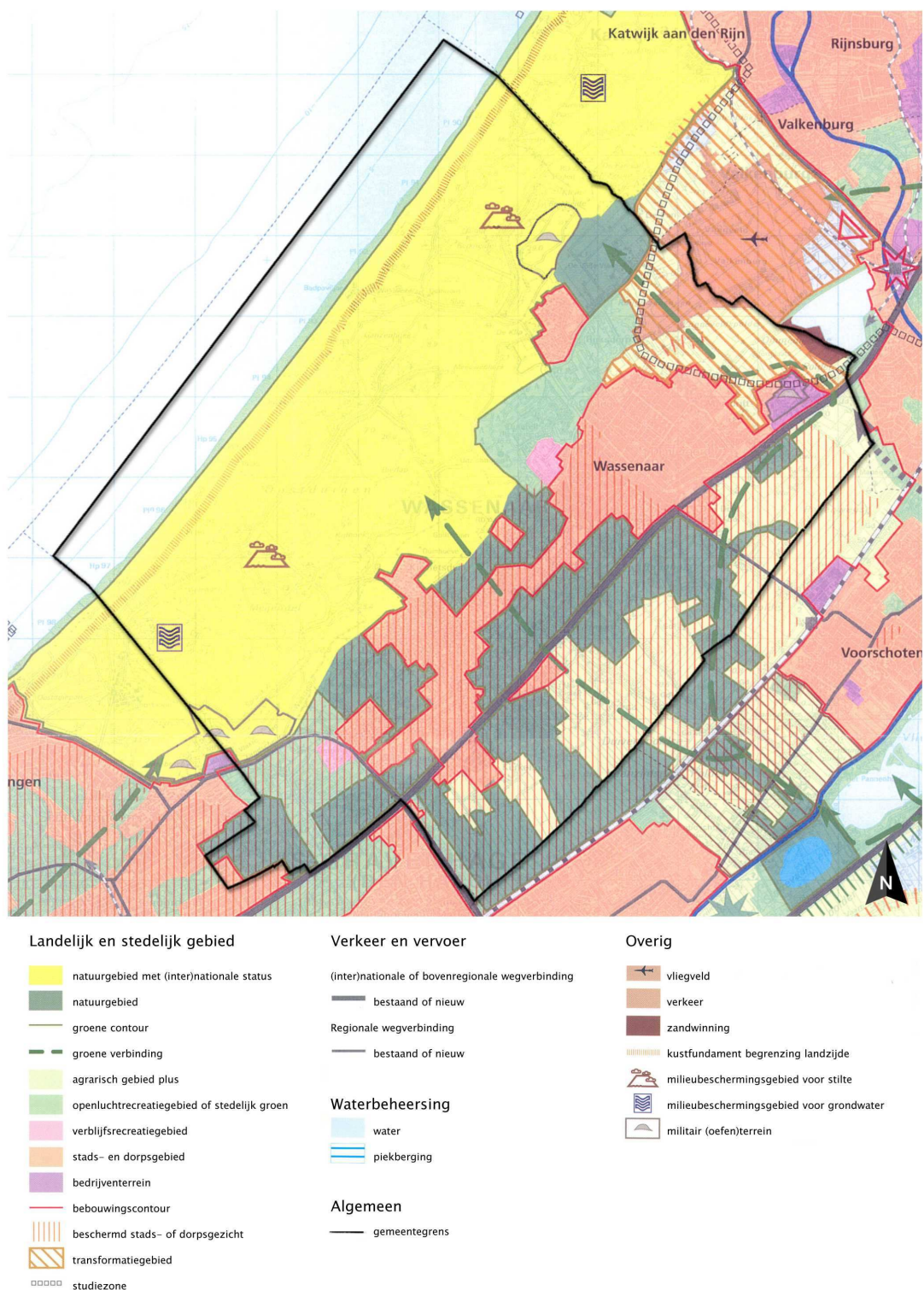
Als kernpunten voor het provinciale beleid vloeit hier onder andere het volgende uit voort.

- Behoud en versterking van natuurwaarden, door realisatie van de groene verbindingen en kwaliteitsverbetering van bestaande natuurwaarden en realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.
- Behoud van de agrarische sector en (in samenhang daarmee) specifieke cultuurhistorisch en natuur- en landschapswaarden. Dit wordt o.a. bereikt door een verbod op slootdempingen, een beperking tot 20% van het cultuurareaal per bedrijf voor de teelt van maïs of andere ruwvoedergewassen en het bieden van de mogelijkheid om activiteiten uit te breiden met kleinschalige recreatie.

Regionaal beleid

Om de bescherming van de bufferzone (Duin, Horst en Weide) nog beter te blijven waarborgen is een strategische samenwerking aangegaan met de buurgemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. Dit zogenaamde *Pact van Duivenvoorde* draagt zorg voor behoud en versterking van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de bufferzone. Daarnaast streeft het Pact naar een betere recreatieve ontsluiting en het vergroten van de waterkwantiteit. Het bestaande beleid wordt gezien als uitgangspunt, waarbinnen de partijen zich richten op uitvoering van (kwaliteitsverbeterings)projecten en een slagvaardig en efficiënte inzicht van instrumentarium. Het ontwikkelen van een cultuurhistorische impuls, de versterking van de agrarische structuur en de recreatieve ontwikkeling zijn projecten waarop, in eerste instantie, wordt ingezet.

Streekplan Zuid-Holland West



Figuur 2 Streekplan Zuid-Holland West

De "Gebiedsgerichte Aanpak Den Haag – Katwijk; plan van aanpak 1999 – 2005" heeft betrekking op het bufferzone gebied ten noordwesten van de Vliet te Voorschoten en behelst dus het gehele plangebied. Op basis van een gebiedsgerichte aanpak willen de betrokken (25) organisaties komen tot het verbeteren en het behouden van de hoge ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Hoofddoelstellingen zijn:

- Versterking van de ecologische en recreatieve structuur
- Verbetering van de waterkwaliteit
- Versterking van de multifunctionaliteit van de landgoederen en buitenplaatsen, met onder meer samenwerking op het gebied van natuur- en bosbeheer en geleiding van de recreatiedruk
- Zorgen voor een gezonde agrarische structuur, waarbij agrarisch natuurbeheer en milieubewust werken worden gestimuleerd
- Versterking van de melkveehouderij via schaalvergroting, kavelruil en nevenactiviteiten

Voor de uitvoering zijn concrete projecten geformuleerd, onder meer voor de aanleg van fiets- en wandelverbindingen, het opheffen/mitigeren van ecologische barrières, het opstellen van landgoedontwikkelingsplannen, en het stimuleren van agrarisch natuurbeheer. Verder wordt gestreefd naar een betere landschappelijk inpassing van de stadsrand van Leiden bij de Papenwegse polder en naar een optimale recreatieve inrichting van het Valkenburgse Meer. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt gezocht naar oplossingen door natuurlijk peilverloop en/of uitbreiding waterberging/buffer.

Gemeentelijk beleid

In de "Structuurvisie Wassenaar 2001-2015" (figuur 3) heeft de gemeente haar beleid voor de toekomst vastgelegd. Op de ontwikkeling als geheel worden er geen grote veranderingen voorzien; Wassenaar wordt ook geen museum waar uitsluitend wordt geconserveerd. De stedenbouwkundige opgave is niet gericht op uitbreiding of structurele verbouwing maar veeleer op instandhouding, bescherming en incidenteel herstel van het beeld. Daar hoort versterking en waar nodig vernieuwing van de structuur bij. Het totaal van Wassenaar laat ook ruimte voor incidentele transformatie van de invulling.

Maar een te simpele vertaling van "rood voor rood" in het agrarische landschap of een te vol verkavelde buitenplaats negeren zowel het specifieke van de situatie als de mogelijke bijdrage van de situatie aan het grotere geheel. Wijzigingen dienen niet als op zich zelf staande kleine projecten gedefinieerd te worden, maar eerder als onderdeel van een ruimtelijk streefbeeld of een integrale visie.

De structuurvisie geeft drie zogenaamde 'zones van consolidatie' weer. Dit zijn de zones evenwijdig aan de kust. In de duinzone, de occupatiezone (landgoederenzone) en de veenweidenzone staan behoud en versterking centraal. De plandynamiek is laag, want er is slechts sprake van vervanging van de invulling; altijd met het oog op versterking van de hoofdstructuur en het ruimtelijke beeld. Drie zones (haaks op de zones van consolidatie) worden benoemd als dynamische gebieden; de noordrand van Wassenaar, Duinrell-Dorp centrum-Den Deijl en de zuidrand (Duindigt e.o.). Hierin vindt meer plaats dan transformatie van de invulling. Oftewel een specifiek programma verdwijnt, oftewel de positie van programma binnen Wassenaar is aan heroriëntatie toe, oftewel de ruimtelijke structuur verandert ingrijpend. Ook bij deze veranderingen vormt de ondergrond het uitgangspunt. Bovenal blijft de structuur en de continuïteit van de consoliderende zones in deze gebieden leidend.

Structuurvisie Wassenaar



Figuur 3 Structuurvisie Wassenaar

2.2.2. landschap en cultuurhistorie

Rijksbeleid

Het plangebied geldt (als onderdeel van de Rijksbufferzone) als “zoekgebied groot groengebied” (1000 tot 2000 ha.) in het “Structuurschema Groene Ruimte” (LNV en VROM, 1992/2002). Het gebied is binnen dit Structuurschema aangewezen als nationaal landschapspatroon. Ook binnen de specifieke cultuurhistorische beleidsnota’s als bijv. de “Nota Belvédère” (OC&W, LNV, VROM, V&W, 1999) wordt het gehele plangebied aangewezen als Belvédèregebied.

Het beleid is enerzijds gericht op de instandhouding van de bestaande waarden, zoals de unieke opeenvolging van alle onderdelen van het strandwallenlandschap, waarbij het contrast tussen de beslotenheid van de strandwallen (met daarop landgoederen, buitenplaatsen, villaparken en bossen) en de openheid en ontwatering van de strandvlakten nog zeer herkenbaar zijn. Anderzijds is de nota Belvédère gericht op de versterking van de bepaalde identiteit van de gebieden.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen als ze vanuit een bewustzijn van het verleden worden vormgegeven. Met behulp van ontwikkelingsplannen voor landgoederen, natuurontwikkeling, waterbeheer en een beleid dat gericht is op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische waarden, geeft de nota de beleidsstrategie aan die de bijzondere positie van Wassenaar ook voor de toekomst moet veiligstellen.

De “Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21^e eeuw” (OC&W, LNV, VROM, V&W, 2000) pleit voor een meer offensief landschapsbeleid, met extra aandacht voor een meervoudig ruimtegebruik en een ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak. De kwaliteit van het landschappelijke ontwerp moet nadrukkelijker als uitgangspunt worden genomen voor beleid en besluitvorming. Extra middelen worden beschikbaar gesteld voor een ‘groen-blauwe dooradering’ van het cultuurlandschap (landschappelijke kwaliteitsimpuls). Daarnaast wordt ingezet op ‘werken aan hoogwaardig groen om de stad’. De discussie notitie “Veters Vast” (LNV, 2000), die als uitwerking van bovengenoemde nota geldt voor West-Nederland, pleit voor extra kwaliteitsimpulsen voor de duinzone en voor hoogwaardig groen om een stad als Leiden.

Provinciaal beleid

Parallel aan de opstelling van de Nota Belvédère door het Rijk heeft de provincie nieuw beleid ontwikkeld voor behoud en versterking van de cultuurhistorische identiteit van stad en landschap. Grote delen van het plangebied gelden als “topgebied cultureel erfgoed” binnen de Zuid-Hollandse cultuurhistorische hoofdstructuur.

Ook in het provinciale “Beleidsplan Natuur en Landschap” (1991) wordt aangegeven dat het provinciale beleid voor het plangebied gericht is op het behoud van de karakteristieke overgangen tussen kust, duinen, landgoederen, strandwallen en –vlaktenlandschap en het open veenweidegebied. Tevens op het behoud van de natuurwaarden en de landschapswaarden als zodanig.

Gemeentelijk beleid

In het “Landschapsbeleids/groenstructuurplan” (1994) van de gemeente Wassenaar wordt aan de bovengenoemde intenties concreet invulling gegeven.

2.2.3 natuur, ecologie, water en milieu

Rijksbeleid

Met de nota “Natuur, Bos en Landschap in de 21^e eeuw” (OC&W, LNV, VROM, V&W, 2000) wordt de aanpak van het natuurbeleid voor de komende tien jaar geschetst. Uitgangspunten zijn een verbreding van het natuurbeleid (meer aandacht voor gebruiks- en beleevingswaarde) en een vereenvoudiging van het beleidsstelsel. Een relevante beleidslijn is de versnelde realisatie van de ecologische hoofdstructuur, met extra aandacht voor natte natuur en robuuste verbindingen (o.a. natte as).

In het Natuurbeleidsplan van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, staat de instandhouding en de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur centraal. Deze ecologische hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Een goed functionerende ecologische structuur draagt zorg voor het duurzaam instandhouden en versterken van de verscheidenheid aan ecosystemen en landschappen.

Het nationale milieubeleid streeft naar een duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Bij behoeften gaat het zowel om milieu als om economische en sociale behoeften. Sinds 1989 wordt dit streven geoperationaliseerd in thema-, doelgroep- en gebiedsgerichte benaderingen.

Voor het plangebied zijn vooral de volgende thema's relevant: vermesting, verzuring (ammoniak), verdroging, verspreiding (o.m. bestrijdingsmiddelen), verontreiniging van de bodem en verstoring (geluid). Deze thema's komen aan de orde in de hierna volgende hoofdstukken.

De voornaamste doelgroepen van het milieubeleid in het plangebied zijn de burgers, de landbouw en de actoren in de waterketen. Burgers vervullen in de maatschappij diverse rollen. Ze zijn consument, lid van een huishouden, recreant, werknemer, etc. De effecten van het gedrag van burgers op het milieu variëren met de rollen die vervuld worden. Een bestemmingsplan is beperkt in de sturingsmogelijkheden van dat gedrag. Het regelt het gebruik van de ruimte door onderscheid te maken in de functies die het plangebied vervult. De doelgroep burgers is divers en past daarom niet in dat onderscheid. Dat neemt niet weg dat een bestemmingsplan betekenis heeft voor deze doelgroep van het milieubeleid. Die zit in de verbondenheid van de burger met zijn leefomgeving, inclusief de milieuaspecten die daarmee samenhangen. Anders gezegd: de functies van het plangebied stellen eisen aan de kwaliteit van het milieu. Dit bestemmingsplan schept mede voorwaarden voor een veilige, gezonde en mooie leefomgeving.

De doelgroep landbouw komt aan de orde in hoofdstuk 11, de doelgroep actoren in de waterketen in hoofdstuk 8.

Het gebiedenbeleid is het derde integratiekader van het milieubeleid. Met een gebiedsgerichte benadering kan meer op maat worden ingespeeld op lokale en regionale verschillen in oorzaken en effecten van milieuproblemen. Het gebiedenbeleid richt zich op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van functies of eigenschappen van bepaalde gebieden. In het beleid worden die functies gekoppeld aan de milieuproblematiek en de specifieke omstandigheden in het gebied. Ruimtelijk en milieubeleid vinden elkaar op deze wijze in een gemeenschappelijk doel: de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voor het plangebied zijn de uitkomsten van het project Gebiedsgerichte aanpak Den Haag-Katwijk, waarop onder 2.2.1. is ingegaan, relevant.

Provinciaal beleid

Overeenkomstig de nationale ecologische hoofdstructuur van het rijk heeft de provincie in het "Beleidsplan Natuur en Landschap" een provinciale ecologische hoofdstructuur (in combinatie met de Randstadgroenstructuur) opgesteld (zie figuur 4).

Binnen de gemeente Wassenaar worden de kerngebieden gevormd door

- het duingebied,
- de boscomplexen en
- de weidegebieden van de Duivenvoordse-, Veenzijdse- en de Papenwegsepolder.

Als natuurontwikkelingsgebieden zijn aangewezen:

- de sportvelden van Groenendaal en Roggewoning (Buurtweg) (behouden sportbestemming)
- de bollenvelden op de Hertenkamp (Jagerslaan) (uitgevoerd)
- bollenvelden de Klip (Wassenaarseslag) (uitgevoerd)
- de bollenvelden ten noorden van Rijksdorp (Lentevreugd) (in uitvoering)

Provinciale ecologische hoofdstructuur



Figuur 4 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Op het grondgebied van Wassenaar zijn geen verbindingzones binnen de ecologische hoofdstructuur aangewezen. De afstand tussen de kerngebieden is dermate klein dat er geen verbindingzones noodzakelijk worden geacht. Er is wel sprake van een aantal zware barrières, met name ten gevolge van de infrastructuur (wegverkeer en waterwegen) en gebieden met relatief veel bebouwing.

Voor de instandhouding en de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur is het duingebied Berkheide deels aangewezen als staatsnatuurmonument en deels als beschermd natuurmonument. Het gehele duingebied is "Habitatrichtlijngebied". Meijndel is aangewezen als terrein dat behoort tot leefmilieus van dier- of plantensoorten, waarvoor ons land internationale verantwoordelijkheid draagt. Het ligt in de bedoeling van het rijk om ook het duingebied van Meijndel en Waalsdorp aan te wijzen als staats- en beschermd natuurmonument.

Het "programma beheer" van het rijk geeft naast de traditionele natuurbeheerders mogelijkheden voor particulier natuurbeheer. Dit heeft geleid tot het opstellen van een "Beheergebiedsplan Zuid-Holland" en een "Natuurgebiedsplan Zuid-Holland" door de provincie. Binnen het beheergebiedsplan is geheel Wassenaar, behalve de bestaande natuurgebieden en de bebouwde kom, aangewezen tot beheersgebied, op basis waarvan agrarisch natuurbeheer gesubsidieerd mogelijk is. In het natuurgebiedsplan wordt natuurbeheer voor particulieren gestimuleerd en mogelijk gemaakt door inrichtings- en beheersubsidies, mits de gronden een natuurbestemming krijgen. Binnen Wassenaar zijn concrete gebieden voor dit doel aangewezen.

In het "Beleidskader Groen" duidt de provincie het duingebied aan als gebied met "ruimte voor natuur", waarin realisering van de provinciale ecologische hoofdstructuur centraal staat. Het overige deel van het plangebied is aangegeven als "Landgoederenzone". Prioriteit wordt hier gegeven aan het versterken van de verbindingzone tussen de duinen en het veenweidegebied. Op 4 juli 2000 heeft Gedeputeerde Staten het rapport "Kleur bekennen: de natuurdoeltypekaart van Zuid-Holland" als ontwerp vastgesteld. De kaart ontleent zijn betekenis vooral aan de kwantificering en lokalisering van de gewenste kwaliteit van natuurgebieden en geeft inzicht in de natuurdoelstellingen van rijk, provincie en beheerders (streefjaar 2018) .

In haar beleidsplan "Milieu en Water 2000-2004" (ondertitel: "Geven om omgeving") heeft de provincie de algemene uitgangspunten duurzaamheid en omgevingskwaliteit uitgewerkt in een zestal maatschappelijke thema's. Voor het plangebied zijn voornamelijk de thema's *Water en milieu in landelijk gebied* en *Handhaving en omgevingskwaliteit* van belang.

Bij het eerstgenoemde thema concludeert de provincie dat de kwaliteit van water en milieu nog niet goed genoeg is. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak streeft de provincie drie doelen na:

- kansen voor belangrijke natuurgebieden;
- duurzaam waterbeheer;
- duurzame land- en tuinbouw.

Het eerste doel heeft voornamelijk betrekking op gebieden in de duinen en de binnenduinstrand die van belang zijn voor de biodiversiteit. Beleidsmaatregelen zijn hier o.m. het stimuleren van aansluiten van woningen op de riolering, het bestrijden van vermeting en verdroging en het stimuleren van extensieve landbouw in de omgeving van de natuurgebieden.

Het tweede doel heeft o.m. betrekking op een gebiedsgericht peilbeheer en het vergroten van het waterbergend vermogen.

Met het derde doel sluit de provincie zich aan bij het door het rijk ontwikkelde beleid voor deze sector.

Met het thema '*Handhaving en omgevingskwaliteit*' streeft de provincie naar meer samenhang in de handhaving op het terrein van milieubeheer, waterhuishouding, ruimtelijke ordening en natuur- en landschapsbeheer. De effectiviteit van de handhaving en de consistentie van het overheidsoptreden kan door een goede uitwisseling van informatie en een betere beleidsmatige afstemming verbeterd worden.

Regionaal beleid

Het stadsgewest Haaglanden heeft tot doel de milieusamenwerking tussen gemeenten te versterken. Voor de periode 2004-2006 zijn een tiental speerpunten gekozen, waaronder vergunningverlening en handhaving (professionalisering), luchtkwaliteit, geluid, mobiliteit en duurzaam waterbeheer. Het stadsgewest heeft naar behoefte van de samenwerkende gemeenten een faciliterende, coördinerende, belangenbehartigende, initiërende of beleidsontwikkende rol.

Gemeentelijk beleid

Het *“tweede gemeentelijke Milieubeleidsplan”* (2002-2005) stelt zich tot doel een integraal leefomgevingsbeleid te formuleren, als tussenstap in het streven naar duurzame ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid sluit daarmee aan op het landelijke en provinciale beleid. Voor het plangebied bevat het plan geen specifiek, aanvullend beleid.

Instrumenten van milieubeleid

In een bestemmingsplan kan milieubeleid op verschillende manieren bijdragen aan een duurzame leefomgeving:

- door een bijdrage te leveren aan de beleidsuitgangspunten van het plan;
- door middel van zonering: milieubelastende functies en milieugevoelige functies worden waar nodig en/of gewenst ruimtelijk van elkaar gescheiden;
- door formulering van criteria voor de toepassing van de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen, aanlegvergunningen of vrijstellingen te verlenen.

Zonering manifesteert zich in diverse sectoren van het milieubeleid. Zo wordt de geschiktheid van een locatie voor wonen mede bepaald door haar bodem- en luchtkwaliteit en de afstand tot milieubelastende activiteiten die geluid-, stof-, verkeers-, geur-, visuele hinder en/of onveiligheid veroorzaken. Zonering werkt in twee richtingen:

- bestaande, niet-wederrechtelijke milieugevoelige functies (wonen, recreatie, landschap) worden beschermd tegen de uitbreiding van bestaande milieubelastende functies en de vestiging van nieuwe;
- bestaande, niet-wederrechtelijke milieubelastende functies (zoals bedrijven) worden beschermd tegen de uitbreiding van bestaande milieugevoelige functies en de vestiging van nieuwe.

Zonering is een instrument waarmee ruimtelijke ontwikkelingen preventief gestuurd kunnen worden. Zij komt in verschillende vormen voor. In het plangebied zijn de volgende zones relevant:

- het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied (zie hoofdstuk 8.7);
- bodemverontreinigingen (zie hoofdstuk 8.6);
- de veehouderijen en hun milieuzones (geluid-/stof-/geurhinder, zie hoofdstuk 11.3);
- de stiltegebieden (hoofdstuk 12.3);
- de zones luchtkwaliteit en geluid van wegverkeer (zie hoofdstuk 13.6);
- de luchtkwaliteit van bedrijfsmatige activiteiten (compostering, zie hoofdstuk 15.6);
- de veiligheidszones van bedrijfsmatige activiteiten en leidingen (zie hoofdstuk 15.6).
-

2.3 Gebiedsgerichte beleidsuitspraken

Onderstaand is het hiervoor beschreven beleid toegeschreven naar de verschillende gebieden.

Duinen

Relevante beleidsuitspraken voor de duinen betreffen:

- de duinen vormen een kerngebied van de Rijks- en Provinciale ecologische hoofdstructuur (Meerjarenprogramma Natuur en Landschap) en maken deel uit van de bufferzone Den Haag - Leiden;
- door een planmatige toepassing van de Natuurbeschermingswet in het kustduingebied wordt het kustduingebied veiliggesteld en kan herstel en ontwikkeling van natuurwaarden plaatsvinden (Natuurbeleidsplan);

- de oppervlaktewaterwinning in het duingebied tussen Scheveningen en Katwijk wordt steeds verder teruggebracht (Beleidsplan Natuur en Landschap) en wordt vervangen door diepte-infiltratie, onder andere in de binnenduinrand; in de natuurgebieden Helmduinen en Ganzenhoek wordt de waterwinning stopgezet;
- het waar mogelijk herstellen van natuurwaarden door sanering van gebiedsvreemde activiteiten (Streekplan Zuid-Holland West);
- de duinen binnen de gemeente Wassenaar zijn aangeduid als verzuringsgevoelig gebied (Ammoniakwetgeving);
- in het kustgebied is winning van zoet grondwater toegestaan voor gebruiksdoeleinden, waarvoor een hoogwaardige kwaliteit een vereiste is en voor zover er geen geschikt alternatief aanwezig is (Waterhuishoudingsplan 1991-1995);
- het duingebied is aangewezen als stiltegebied en waterwingebied (PMV: Provinciale Milieuverordening);
- het betreft een consoliderende zone, waarin de afstemming van de verschillende activiteiten als waterwinning, recreatie, kustverdediging en natuur blijft vragen om studie- en uitvoeringsprojecten. (Structuurvisie Wassenaar 2001-2015);
- grote delen zijn aangewezen als gebied met hoge archeologische waarde (CHS).

Strandwallen en -vlakten

Relevante beleidsuitspraken voor de strandwallen en -vlakten betreffen:

- de strandwallen en -vlakten maken deel uit van de bufferzone Den Haag - Leiden;
- een deel van de gemeente vormt onderdeel van het "zoekgebied groot groengebied" en is aangewezen als strategisch groenproject "Landgoederenzone - Haaglanden", (Structuurschema Groene Ruimte);
- er wordt gestreefd naar het vergroten van de ecologische relaties tussen de Wassenaarse landgoederen en Duivenvoorde/Vlietzone (Natuurbeleidsplan);
- een aanzienlijk deel van de beboste strandwallen binnen de gemeente Wassenaar is aangewezen als verzuringsgevoelig gebied (Ammoniakwetgeving);
- het overgrote deel van dit landschapstype vormt een kerngebied van de Ecologische hoofdstructuur (Natuurbeleidsplan);
- de Duivenvoordse-, Veenzijdse- en de Papenwegsepolder zijn aangewezen als grote landschapseenheid (Streekplan Zuid-Holland West);
- het gehele weidegebied is opengesteld voor (gesubsidieerd) particulier natuurbeheer (Beheersgebiedsplan Zuid-Holland/Natuurgebiedsplan Zuid-Holland);
- veiligstelling van de natuur-, landschapswaarden en aardkundige waarden in de weidegebieden van o.a. de Duivenvoordse- en Veenzijdsepolder dient plaats te vinden (Streekplan Zuid-Holland West, Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden);
- het beschermen van het poldergebied binnen de bufferzone tussen de Leidse en de Haagse stadsregio tegen niet-agrarische ontwikkelingen met behoud en waar inpasbaar versterking van de mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik, geënt op de natuur- en landschapswaarden en passend binnen de agrarische bedrijfsvoering (Streekplan Zuid-Holland West);
- een natuurontwikkelingsproject "toekomstperspectief weidevogels" (Meerjarenprogramma Natuur en Landschap);
- vermindering van fosfor- en stikstofemissies, waarbij onder meer de oppervlaktewateren in de Duivenvoordse- en Veenzijdsepolder prioriteit krijgen bij integrale eutrofiëringbestrijding (Waterhuishoudingsplan 1991-1995);
- in de gehele veenpolder en met name natuurgebieden en agrarische gebieden met natuur- en landschapswaarden is peilverlaging die verder gaat dan de natuurlijke maaiveldvaling in beginsel uitgesloten (Waterhuishoudingsplan 1991-1995);
- een aanzienlijk deel van de strandwallen en -vlakten is aangewezen als waterwin- en/of grondwaterbeschermingsgebied (PMV);
- de strandvlakten vormen bijzondere groene kamers met een grote ecologische waarde. Het huidige agrarische gebruik geldt als goede beheerder. In de randen dient de plandynamiek tot

een grotere waarde van het gebied als geheel te leiden. (Structuurvisie Wassenaar 2001-2015);

- landgoederen en buitens zijn van oudsher de dragers van de strandwallen. Behoud van het bestaande en tegengaan van ongewenste ontwikkelingen (het verkavelen van) is het gewenste beleid om de drager van dit deel van het “warandamilieu” te consolideren. Binnen de consolidatie mag er ook ruimte zijn voor nieuwe monumenten. (Structuurvisie Wassenaar 2001-2015);
- Nagenoeg het gehele gebied is voorgedragen als beschermd dorpsgezicht ‘Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam’;
- Het gehele gebied is aangewezen als topgebied cultureel erfgoed (CHS).

Zeekleipolders

Relevante beleidsuitspraken voor de zeekleipolders betreffen:

- het openhouden van de zone tussen de bebouwing van Wassenaar en Leiden en Valkenburg is gewenst, met een beleid gericht op versterking van het landschap en recreatief medegebruik;
- vormbehoud van het weidelandschap van de Oude Rijn, betekent het honoreren van de overgang van binnenduinrand naar open polderlandschap als ruimtelijke kwaliteit. Vormbehoud van deze gebieden in Wassenaar is niet statisch maar blijft leiden tot actie, tot het scherp en consequent houden van beleidsvisies. (Structuurvisie Wassenaar 2001-2015)

3. BELEIDSVISIE

[terug naar inhoudsopgave](#)

3.1. Inleiding

Zoals in de hoofdstukken 8 tot en met 15 is beschreven, heeft het landelijk gebied van Wassenaar een unieke positie. Niet alleen vanwege haar bijzondere landschapstypologie, die een hoge cultuurhistorische waarde heeft en die rijk is aan natuurwaarden, maar ook vanwege de ligging in een sterk verstedelijkte omgeving.

Het gehele plangebied maakt dan ook deel uit van de Rijksbufferzone Den Haag – Leiden – Zoetermeer, zoals die door het Rijk is aangewezen. In deze zone wordt gestreefd naar het tegen- gaan van verstedelijking dan wel verdichting door bebouwing, om de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zoveel als mogelijk te beschermen en te versterken. Wassenaar onderschrijft het bufferzone beleid met kracht en ziet zichzelf als (een van de) hoeder(s) van de buffer in dit deel van de randstad. Op gemeentelijk niveau heeft dit haar doorwerking in de wijze waarop enerzijds mogelijkheden worden geboden, en anderzijds beperkingen gelden voor activiteiten in het landelijk gebied.

Dit bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader, waarin het behoud, de versterking en waar nodig het herstel van de kwaliteiten van het landelijk gebied worden omschreven en geregeld.

De verschillende functies in het landelijk gebied van Wassenaar zijn in de eerder genoemde hoofdstukken geïnventariseerd en geanalyseerd. Daarbij is zowel aandacht besteed aan doorwerking van relevant beleidskader van hogere overheden als aan verwachte ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de sectorale bevindingen geïntegreerd tot een samenhangende ruimtelijke en naar deelgebieden uitgewerkte beleidsvisie.

Deze ruimtelijke vertaling noodzaakt tot het afwegen en het afstemming tussen functies en ontwikkelingen. Dit geldt in het bijzonder voor de verhouding tussen enerzijds de natuur- en landschapsfunctie en anderzijds de overige functies in het gebied. Het resultaat hiervan vormt de ontwikkelingsrichting voor het plangebied, vertaald in een ruimtelijke hoofdstructuur en daarin te onderscheiden beleidsaccenten voor bepaalde deelgebieden.

3.2. Hoofdlijnen van beleid

Wassenaar wordt gekenmerkt door een grote differentiatie in landschapstypen, een relatief extensief grondgebruik en een grote rijkdom aan flora en fauna. Naast de natuur-, cultuurhistorische- en landschapswaarden komen in het plangebied verschillende functies voor, zoals landbouw, recreatie, waterwinning, wonen, defensie en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Behoud van dit complex van functies en waarden door middel van het bestemmingsplan leidt enerzijds tot het beschermen van de kwetsbare waarden en anderzijds tot het bieden van bestaans- en ontplooiingsmogelijkheden voor de voor deze waarden essentiële gebruiksfuncties (met name landgoederen en de rundveehouderij).

Voor het opstellen van de ruimtelijke visie zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- De bijzondere milieugradiënten die samenhangen met verschillen in bodemgesteldheid, waterhuishouding en hoogteligging dienen beschermd te worden;
- Verbetering van de waterkwaliteit is gewenst. Peilverlaging in het veengebied is vanwege versnelde veenmineralisatie ongewenst. Daarnaast is vermindering van de inlaat van gebieds- vreemd water gewenst;
- De waterwinning is een maatschappelijk belangrijke functie, waarvan de kwaliteit en de continuïteit beschermd dienen te worden;
- Het voorkomen van wateroverlast in en om het plangebied;
- Het Wassenaarse landelijke gebied kent veel onvervangbare waarden en die moeten worden beschermd en veilig gesteld;

- De natuur-, cultuurhistorische - en landschappelijke waarden van het landelijk gebied en het bufferzonebeleid dwingen tot voortzetting van het op conservering gericht planologisch beleid, dat in elk geval zeer terughoudend is ten aanzien van nieuwe bebouwing en activiteiten en dat sterk is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van dat bijzondere karakter van het buitengebied;
- De relatief gave cultuurhistorische elementen en patronen zijn kenmerkend voor het plangebied en dienen als zodanig veilig te worden gesteld. Voor het strandwallen en -vlaktenlandschap is een extra bescherming voor de morfologie en de historische karakteristiek noodzakelijk;
- Monumentale panden, cultuurhistorische parkstructuren en ontginningspatronen mogen niet worden aangetast;
- Conform de nota Belvédère moeten nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op versterking van de bepaalde identiteit van de gebieden;
- Het bestemmingsplan zal een beschermende werking moeten hebben voor de cultuurhistorische waarden;
- Het gehele gebied heeft archeologische waarden of een hoog verwachtingspatroon, waardoor bescherming van de ondergrond, het bodemarchief, extra aandacht verdient;
- Er zijn drie landschappelijke en ecologische deelgebieden te onderscheiden; het jonge duingebied, het strandwallen en -vlaktenlandschap en het jonge zeeleilandschap;
- De deelgebieden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur, waar het veiligstellen van de natuurwaarden hoge prioriteit heeft in het beleidskader van alle overheden;
- De ecologische/ landschappelijke deelgebieden zijn met name kwetsbaar voor versnippering, verdichting, intensivering van het grondgebruik, horizonvervuiling door bebouwing en verstoring en veranderingen in de waterhuishouding. Het veiligstellen van deze natuurwaarden vereist een goede afstemming van de gebruiksfuncties, kritische beoordeling van aanvragen om aanlegvergunning voor werkzaamheden, geen bouw zijnde, het tegengaan van verdichting en versnippering;
- Het duingebied en het strandwallen- en strandvlaktenlandschap zijn landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol; het jonge zeeleilandschap is landschappelijk zeer waardevol vanwege de openheid. Behoud en versterking van deze landschappelijke kwaliteiten en de bescherming van bos en beplanting is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde);
- De rundveehouderij moet, als belangrijke drager van het landelijk gebied, planologisch positief worden benaderd door het bieden van voldoende bouwmogelijkheden op de agrarische centra en het bieden van mogelijkheden tot het ontwikkelen van passende nevenactiviteiten;
- Mogelijkheden voor tuinbouw worden geconcentreerd op agrarische gronden op de strandwal;
- Kassen worden beperkt tot een minimum aan ondersteunend glas voor tuinbouwbedrijfscentra;
- Bij functieveranderingen / bedrijfsbeëindigingen in het landelijk gebied dient het beleid te zijn gericht op handhaving van het bestaande karakter en structurele versterking van de aanwezige waarden;
- Het optimaliseren van het recreatief netwerk, met name voor wandel-, fiets, en paardrijmogelijkheden en het vergroten van de toegankelijkheid van natuurgebieden voor extensief gebruik;
- Beperken van het gebruik van de kwetsbare weidegronden door paarden;
- Consolideren van de wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van de (Stevenshofvariant van) de RijnlandRoute (N11-west) om de uitvoerbaarheid van diverse varianten open te houden;
- Voor een betere verkeersafwikkeling in het gebied Landscheiding worden, met de verbreding van de Landscheidingsweg, goede aansluiting op het hoofdwegennet aangelegd.
- Beperken van het sluipverkeer;
- Aan het landelijk gebied wordt geen zelfstandige woonfunctie toegekend; nieuwbouw van verspreide burgerwoningen, verkaveling van landgoederen en andere vormen van verdergaande verstedelijking zijn ongewenst. Slechts in situaties waarbij een substantiële kwaliteitsverbetering wordt bereikt, bijvoorbeeld door het saneren van een ongewenste functie in combinatie met een bijdrage aan natuur en/of landschap, kan nieuwbouw worden toegestaan

- De bodemkundige waarden in het gebied komen met name voor in het duingebied en het gebied van strandwallen en strandvlakten. Met name het aanwezige reliëf in dit laatste gebied is kwetsbaar en verdient een zorgvuldige benadering.
- De zeewerende functie van de duinen zal worden veiliggesteld;
- Het ruimtelijk scheiden van milieubelastende en milieugevoelige functies;
- Het voorkomen dan wel beperken van de invloed van milieubelastende functies en activiteiten;
- Vanwege de landschapswaarden geldt voor volkstuincomplexen een gedifferentieerde benadering voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden;

3.3. conflicterende belangen

Met de hoofdlijnen van het beleid is in de vorige paragraaf een duidelijke beleidslijn neergezet. De doorwerking van relevante beleidskaders van andere overheden, nagenoeg altijd ingegeven door behoud van natuur en landschap, betekenen al een beperking voor de ontwikkelmogelijkheden van de overige functies. Uit de inleiding blijkt reeds dat bij de totale eindafweging het beleid sterk is gericht op het beschermen van de grote waarden binnen het plangebied en worden de beperkingen voor andere functies, zoals in hoofdstuk 11 tot en met 15 beschreven, onderschreven. Zo zijn bijv. nieuwe bouwmogelijkheden niet aan de orde en kan alleen bij grote voordelen voor natuur en landschap hierop een uitzondering worden gemaakt.

Ondanks deze duidelijke beleidslijn blijft er een aantal zaken conflicteren. De bestaande functies zullen een goede kwaliteit en levensvatbaarheid moeten blijven behouden, of omdat ze maatschappelijk noodzakelijk zijn of om geen verstorende factor te worden binnen een waardevol landschap. Dergelijke conflicten zijn binnen de Wassenaarse situatie relevant voor de functies:

Agrarische activiteiten versus natuur / landschap

Waterwinning versus natuur

Wonen versus natuur/ landschap / cultuurhistorie

Recreatie versus natuur/ bedrijfsvoering

Economische pijler / cultuurhistorie versus natuur op landgoederen

Wonen versus bedrijfsmatige activiteiten

Agrarische activiteiten versus natuur / landschap

Eenzijds is de rundveehouderij een belangrijke drager voor de instandhouding van het waardevolle karakter van het buiten gebied. De rundveehouderij dient daarom planologisch positief te worden benaderd. Anderzijds kan deze bedrijfstak, en de ontwikkelingen die daarmee samenhangen, ook een bedreiging vormen. Aspecten die hierbij aan de orde komen zijn:

- Bouwmogelijkheden op agrarische bedrijfscentra
- Tuinbouw
- Particulier natuurbeheer
- Teelt voedergewassen

Aangezien er een ontwikkeling tot opschaling binnen de landbouw gaande is, is het beleid gericht op de toekomstbedrijven binnen de rundveehouderij. Ten behoeve van een adequate bedrijfsvoering is een bijbehorende bedrijfsbebouwing nodig, die in omvang kan conflicteren met de schaal van de omgeving. Op deze volwaardige bedrijven is bedrijfsbebouwing toegestaan binnen een rechthoekig vlak (bouwstede) van 1 hectare. Dit vlak mag 100% worden bebouwd. Om te bereiken dat deze bebouwing zich zo goed mogelijk richt op en/of ingepast wordt in de landschapsstructuur ter plaatse kunnen daaraan nadere eisen worden gesteld. De bebouwing moet uiteraard bestemd zijn voor de agrarische functie (volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf). Eventuele passende nevenfuncties worden zoveel mogelijk ondergebracht in het bestaande bouwvolume van het bedrijf. De bebouwing van agrarische bedrijven, waarvoor geen duurzame, volwaardige rol wordt voorzien, zal beperkt worden tot het bestaande bebouwde perceel (agrarisch bouwperceel). Indien deze percelen in de planperiode hun functie ten behoeve van de rundveehouderij verliezen, zal omzetten in een andere functie alleen worden overwogen als die nieuwe functie planologisch aanvaardbaar is en gepaard gaat met sloop van een groot deel van de bedrijfsbebouwing en het duurzaam behoud van de weidegebieden voor de rundveehouderij. Als nieuwe functie wordt de voorkeur gegeven aan burgerwonen, mits dit geen

belemmeringen oplevert voor aanpalende agrarische bedrijven. Aangezien de herbestemming maatwerk is en daarbij ook zaken als verkeersontsluiting of het monumentale karakter van de boerderij een rol spelen, wordt dit geregeld met een wijzigingsbevoegdheid.

Op zeer beperkte schaal vindt tuinbouw plaats. Hiervoor zijn enkele bedrijfscentra aangewezen, waarvoor hetzelfde geldt als de toekomstbedrijven binnen de veehouderij. De tuinbouw is in de vorige planperiode sterk afgenomen door de natuurontwikkeling. Met name in de binnenduinrand is veel tuinbouwgrond omgezet in natuur. Voor de resterende tuinbouwbedrijven is het van belang dat de beperkte omvang van ondersteunend glas wordt gesitueerd met respect voor de landschapsstructuur.

Door de mogelijkheden van het “programma beheer” wordt het ook voor particulieren (agrariërs) mogelijk zich meer te richten op het ‘verbouwen’ van natuur. Vele eigenaren hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken. Binnen de landbouwbestemmingen worden maatregelen in het kader van landschapsverbetering of natuurbouw daarom (met vrijstelling) mogelijk gemaakt. Een aantal grondeigenaren, met name in de kwetsbare binnenduinrand, wil zich bij voorkeur richten op deze mogelijkheden voor natuurproductie. Dit betekent dat voor deze gebieden ook in de bestemming een accent verschuiving komt. Dit kan leiden tot het onttrekken van gronden aan de agrarische sector, maar een bepaalde mate van agrarisch gebruik is alleen al om recreatieve en cultuurhistorische redenen gewenst. In de zogenaamde Nla-bestemming (natuurgebied met landschapswaarden en agrarisch gebruik.) wordt de natuur en landschapsfunctie de hoofdfunctie en het agrarisch gebruik meer ondergeschikt bestemd als recreatie- of beheersvorm. Ook voor de reservaatgebieden in de Duivenvoordse en Veenzijdsepolder (die vanwege hun natuurpotentie van oudsher een aankooptitel hebben binnen Rijksoverheid) en voor de weilandjes binnen de parkstructuren van de landgoedparken wordt voor deze bestemming gekozen.

Voedergewassen zijn voor de agrarische bedrijven noodzakelijk. Met name om de mineralenbalans op orde te kunnen houden. Anderzijds vormt juist deze teelt een directe bedreiging voor de natuur- en landschapswaarden, onder andere vanwege de verdichting die hierdoor in open gebieden optreedt. Afweging van belangen heeft tot gevolg dat deze teelt beperkt, tot het strikt noodzakelijke, kan worden toegestaan. Conform de wens van de agrarische sector wordt dit vastgesteld op 10% van het grondareaal per bedrijf, waarbij we de oppervlakte maximeren tot 5 ha. per bedrijf. In de kwetsbare gebieden is het verbouwen van voedergewassen niet toegestaan. Dit zijn in eerste plaats de gronden ten zuidoosten van de Veenwatering. Met name de weidevogelpopulatie, afhankelijk van de openheid tijdens het broedseizoen, is te kwetsbaar. Daarnaast worden ook de gronden met een Nla-bestemming uitgesloten. Om op alle resterende gronden de teelt te kunnen reguleren wordt een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Om de bedrijfsvoering tegemoet te komen zal een dergelijke vrijstelling niet gebonden worden aan een vooraf vastgestelde periode. Daardoor kunnen de vrijstellingen eventueel voor meerdere jaren worden afgegeven, mits de te gebruiken gronden voor de teelt van voedergewassen bekend zijn. Het wijzigen van de verkavelingsstructuur voor de teelt van voedergewassen is niet toegestaan.

Waterwinning versus natuur

Waterwinning en natuur zijn verstrengeld in een haat-liefde verhouding. Aan de ene kant is het natuurgebied een garantie voor kwalitatief hoogwaardig water en is de waterwinning in de praktijk een garantie voor het behoud van het natuurgebied gebleken. Anderzijds tasten de activiteiten van het waterleidingbedrijf natuurgebied aan, onder andere door vergravingen en het wijzigen van de grondwaterstand. Om in deze relatie te kunnen sturen wordt, in het verlengde van de afspraken tussen het waterwinbedrijf en de provincie, een zonering aangebracht. Bepaalde gebieden in het duingebied worden uitsluitend voor natuur bestemd, uiteraard met recreatieve mogelijkheden. Deze gebieden moeten worden geacht te zijn opgeschaald als er op basis van nieuwe afspraken met de provincie een grotere natuurkern in het duingebied wordt aangewezen. De overige delen van het duingebied zullen naast de natuurbestemming een aanduiding waterwinning krijgen. In de natuurgebieden kunnen, in het kader van de waterwinning, alleen aanlegvergunningen worden afgegeven voor transportleidingen, kabeltracés e.d. die de delen met een aanduiding waterwinning met elkaar verbinden. Om ook in de delen met een aanduiding waterwinning een

zorgvuldige afweging te kunnen blijven maken, zal in dit gebied een aanlegvergunningenstelsel van kracht zijn voor de werkzaamheden voortkomend uit de functie waterwinning.

Wonen versus natuur /landschap/ cultuurhistorie

In het bestemmingsplan worden de huidige woonfuncties positief bestemd. Veelal liggen de woonfuncties in kwetsbare gebieden ten aanzien van natuur en cultuurhistorie. Tevens is een groot aantal van de woningen aangemerkt als (Rijks)monument. Uitbreiding van de woonfunctie door de aanleg van zwembaden, tennisbanen, extra verharding e.d. leidt vaak tot aantasting van natuur-landschaps- of cultuurwaarden door verdichting, vergravingen, het aantasten van beplantingsstructuren en dergelijke. Daarom wordt hiermee terughoudend omgesprongen, en is de aanleg alleen mogelijk als de waarden van het terrein niet worden aangetast en de uitstraling naar de omgeving geen negatief effect heeft. Dit betreft veelal maatwerk; daarom wordt zwembaden en tennisbanen gebonden aan een vrijstellingsregeling. In deze vrijstellingsregeling is een natuur en cultuurhistorische toets expliciet opgenomen. Voorts zullen de werkzaamheden veelal onder een aanlegvergunningvereiste vallen waardoor de effecten per aanvraag kunnen worden afgewogen. Uitbreidingsmogelijkheden kunnen alleen worden benut als monumenten niet worden aangetast en de directe omgeving en de landschapsstructuur niet negatief wordt beïnvloed.

Het hobbymatig houden van paarden kan alleen binnen de mogelijke bijgebouwen worden toegestaan. Binnen deze bijgebouwen zal dan ook ruimte moeten zijn voor opslag van voer e.d., en zal voldoende ruimte moeten resteren voor bergruimte ten behoeve van de woning.

Nieuwe woningen worden in principe niet toegestaan, vanwege de kwetsbaarheid van het plangebied en het bufferzonebeleid. Slechts als de kwaliteit van het landschap en cultuurhistorische structuur (en/of de natuur) een duidelijke positieve impuls krijgt, kan een extra woonfunctie worden overwogen. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (niet agrarische) bedrijvigheid in het landelijk gebied wordt teruggedrongen en de bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Op het voormalige dierenpark wordt een dergelijke kwaliteitsimpuls zelfs bevorderd, en wordt een uit te werken bestemmingsregeling opgenomen.

Recreatie versus natuur /bedrijfsvoering

Vanwege de hoge natuur- en landschapskwaliteiten heeft Wassenaar binnen zijn grenzen een duidelijke recreatieve functie voor eigen burgers, maar zeker ook voor de stedelijke omgeving. De recreatieve druk is groot, waardoor er zorgvuldig mee dient te worden omgegaan. Een toename van dagrecreatieve ontwikkelingen, die een sterke verhoging van de recreatiedruk (en de daarbij behorende effecten van bijvoorbeeld verkeer en verstoring) met zich meebrengt wordt niet toegestaan. Het beleid is gericht op de extensieve vormen van natuurgerichte recreatie voor het hele gebied. Het behoud en de verbetering van de huidige recreatieve infrastructuur is uitgangspunt. De aanleg van nieuwe wandel- en fietspaden wordt gestimuleerd, waardoor binnen alle natuur- en agrarische bestemmingen de aanleg van recreatieve infrastructuur wordt mogelijk gemaakt. De daadwerkelijke aanleg kan mits dit geen onaanvaardbare aantasting betekent voor de natuurwaarden of de agrarische bedrijfsvoering. Een dergelijke toetsing is afhankelijk van plaats, maatvoering, begeleidende maatregelen en alternatieven. Om dit te kunnen blijven regelen wordt de aanleg van nieuwe verbindingen mogelijk gemaakt binnen de natuurbestemming met behulp van een aanlegvergunning en binnen de agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Ook uitbreiding van cultuurtoerisme wordt mogelijk gemaakt. Educatieve voorzieningen, openlucht concerten, tentoonstellingen e.d. worden binnen de randvoorwaarden van natuur, landschap en een goede verkeersafwikkeling met een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Op specifieke plaatsen binnen het plangebied worden sportieve recreatievormen direct bestemd. Met name binnen de golfbestemming is het afstemmen van de inrichting van het terrein met de landschaps- en natuurwaarden een vereiste. Juist vanwege de mogelijkheden voor het samengaan van de golfsport met een versterking van de landschaps en natuurwaarden wordt op Groenendaal een golfsportontwikkeling bepleit. Veldsporten, maneges en volkstuinten worden binnen de huidige begrenzingen positief bestemd. Uitbreiding van deze functies buiten de huidige begrenzing wordt vanwege de uitstraling op het omliggende gebied niet toegestaan.

Economische pijler / cultuurhistorie versus natuur op landgoederen

Landgoederen bestaan van oudsher uit combinaties van functies als wonen, natuur, landschap, landbouw, cultuur en recreatie. De huidige tijdsspanne zet deze combinatie van functies steeds meer onder druk. De inkomsten uit functies als bijv. landbouw worden steeds vaker onvoldoende om een duurzame instandhouding te kunnen garanderen. De recreatieve druk neemt dusdanige vormen aan dat natuurwaarden dreigen af te nemen. Landgoedeigenaren zijn daarom op zoek naar een nieuw evenwicht. Het behoud van de landgoederen als de belangrijkste karakteristiek van Wassenaar is van het grootste belang. Het verkavelen en / of opsplitsen van nog bestaande landgoederen is dan ook uit den boze, maar de noodzaak tot herbezinning op functies en mogelijkheden voor de landgoederen, gericht op het behoud van het geheel, wordt onderkend. Binnen de grenzen van het behoud van karakteristieke landschapspatronen, natuurwaarden, monumentale parkinrichtingen, e.d. is de gemeente bereid mee te denken in deze ontwikkeling. Omdat het steeds gaat om specifieke oplossingen, passend binnen de beperkte mogelijkheden van de grote variëteit aan landgoederen, is maatwerk noodzakelijk. Daarom is er een beleid ingezet dat uitgaat van zogenaamde landgoedontwikkelingsplannen; daarin worden per landgoed de mogelijkheden afgewogen, binnen de kaders van het behoud van de waarden van het goed. Alleen aan de hand van dergelijke zorgvuldig afgewogen landgoedontwikkelingsplan kunnen de functies op de landgoederen worden herzien, en dient te zijn aangetoond dat het gevraagde noodzakelijk is voor de structurele en ongedeelde instandhouding van het landgoed. Aangezien de bestemmingsaanpassing maatwerk is, wordt dit niet rechtstreeks in het plan geregeld. Van geval tot geval zal een planologische procedure worden ingezet om medewerking te kunnen verlenen. Voor de landgoederen Blankenhoeve en Duindigt (zuid) is al een dergelijk plan opgesteld. Voor deze twee goederen is in dit bestemmingsplan geanticipeerd op de daarin neergelegde landgoedontwikkelingsvisies.

Voor aanpassingen aan de recreatieve infrastructuur of ten behoeve van cultureel medegebruik wordt volstaan met respectievelijk een aanlegvergunning en een vrijstellingsbevoegdheid.

Wonen versus bedrijfsmatige activiteiten

Milieugevoelige functies (zoals wonen) en milieubelastende functies (zoals bedrijven) gaan lang niet altijd samen. Een ruimtelijke scheiding is vanwege het voorkomen van onveiligheid en wederzijdse hinder gewenst. Dit houdt enerzijds in dat bedrijven niet zodanig mogen uitbreiden dat de kwaliteit van bestaande woonfuncties wordt aangetast. Anderzijds mag de continuïteit van bedrijven niet beperkt worden door nieuwe woonfuncties. Bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zal steeds worden beoordeeld of het ruimtelijk plan een inbreuk vormt op de rechten van bestaande bestemmingen.

3.4. Overige functies en aandachtspunten

In de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en de bijbehorende voorschriften is uitdrukkelijk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

Regeling zeewering

Binnen de bestemming Natuurgebied zal voor een strook van 250 meter van het duingebied direct langs zee een strand een primaire bestemming “zeewering” worden geregeld.

Recreatieve nevenactiviteiten in agrarische bedrijven

Binnen de volwaardige agrarische bedrijfscentra zijn onder voorwaarden (vrijstelling) vormen van recreatief/sociaal maatschappelijk/educatief medegebruik toegestaan als dat noodzakelijk is voor de duurzame instandhouding van een grondgebonden volwaardige rundveehouderij.

Verkeer

Het Wassenaarse verkeersbeleid blijft gericht op vermindering van de stroom doorgaand verkeer, op vermindering van de (milieu)hinder van het verkeer (op de Rijksweg) en op het tegengaan van sluipverkeer. Daarvoor heeft Wassenaar de hulp nodig van rijk en provincie als het gaat om realisering van de Rijnlandroute. Ten behoeve van de aanleg van de Rijnlandroute wordt de

verkeersbestemming ten zuiden van de Leidse woonwijk Stevenshof, uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied van 1975 overgenomen. De aanleg van deze rijksweg is van essentieel belang voor Wassenaar. Alleen een combinatie van Noordelijke Randweg en Rijnlandroute dan wel een adequate verbinding tussen A44/N 44 en A4 maakt het mogelijk dat de onaanvaardbare verkeersoverlast in Wassenaar naar aanvaardbare proporties wordt teruggebracht. Voor het verbeteren van de verkeersafwikkeling in het gebied Landscheiding is een nieuwe op- en afrit naar de Landscheidingsweg gepland.

Overige functies

Alle maatschappelijke voorzieningen, horeca en nagenoeg alle niet-agrarische bedrijven in het plangebied kunnen planologisch worden aanvaard, sommige wat gemakkelijker dan andere. Maar ter bescherming van de waarden van het landelijk gebied dienen die activiteiten wel specifiek te worden bestemd om bij bedrijfsopheffing/functieverandering geen ongewenste en niet-inpasbare ontwikkelingen te krijgen. Uitbreiding van deze functies, met name wanneer deze conflicteren met belangen in de omgeving, wordt in beginsel niet toegestaan.

3.5. Ruimtelijke visie naar deelgebieden

Voor een duurzame instandhouding van de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur dient een goede ruimtelijke afstemming plaats te vinden tussen de aanwezige functies en belangen. Hiervoor zijn binnen het plangebied op basis van grondgebruik en aanwezige natuur- en landschapswaarden drie deelgebieden onderscheiden (zie figuur 13).

Het betreft

- het duingebied,
- het zeekleigebied en
- de strandwallen en strandvlakten (landgoederenzone).

Per deelgebied is een beleidsafweging gemaakt.

Duingebied

De duinen vormen een kerngebied van de ecologische hoofdstructuur. De duinen worden gekenmerkt door een rijke en waardevolle flora en fauna. Het gaat om natuurgebied van internationale allure met een extra bescherming doordat het gehele duingebied is begrensd als Habitatbeschermingsgebied. Ondanks de vergravingen voor de drinkwaterwinning is nog steeds een zeer aantrekkelijk landschap aanwezig, dat nog een grote mate van gaafheid kent. De natuurwaarden in het duingebied hebben een nauwe relatie met de dynamiek, de voedselarme situatie en het kwalitatief hoogwaardig water met kweldruk naar de binnenduintrand.

Het gebied is aardkundig waardevol, met name wat betreft de karakteristieke duinvormen. Verder komen verschillende andere functies in het duingebied voor, namelijk waterwinning, defensiedoeleinden, recreatie en zeewering. Het plangebied reikt 800 meter de zee in.

Wat betreft de ecologische waarden dient het beleid vooral gericht te worden op handhaving en versterking van de voor het gebied kenmerkende ecotopen en habitats. Een goede afstemming van het meervoudig functiegebruik in het duingebied is daarbij noodzakelijk. Aan het gehele duingebied dient daarom een hoofdbestemming Natuur te worden toegekend. Ook dienen de duinen voor behoud en herstel van de zeewering. Binnen de bestemming Natuur is een deel primair bestemd als zeewering. Daarnaast dient een medebestemming voor (extensieve) dagrecreatie te worden opgenomen voor het strand en de duinen om daarmee voldoende mogelijkheden te bieden voor recreatief medegebruik van het gebied. Een zonering in de intensiteit van het padennetwerk wordt voorgestaan om de recreatiedruk te geleiden ten behoeve van het natuurbehoud. Uitbreiding van recreatievormen wordt niet toegestaan. De parkeercapaciteit mag niet verder worden uitgebreid.

Het waterwingebied kan op en rond de daadwerkelijke winmiddelen een subbestemming voor waterwinning krijgen.

Het beleid van de gemeente is erop gericht de defensiedoeleinden in natuurgebieden terug te dringen vanwege de aantasting en hinder die de defensieactiviteiten veroorzaken. Bestaande defensieterreinen worden dan ook – voor zover nog noodzakelijk - bestemd met een zo beperkt mogelijk bestemmingsvlak. Dat houdt in dat die functie in het duingebied kan worden voortgezet, maar zeker niet mag worden uitgebreid.

Het is vanzelfsprekend dat in het duingebied, behalve recreatieve infrastructuur, geen bebouwing, wegaanleg e.d. mag plaatshebben. Er zal uitsluitend en alleen indien hoogstnoodzakelijk beperkt mogen worden gebouwd, zo veel mogelijk in aansluiting op bestaande bebouwing en voor zover er sprake is van een koppeling met de (hoofd)functies van het gebied.

Aangezien er een zeer conserverende bestemming op het gehele gebied is gelegd is het niet opportuun om voor het gehele gebied nu een zogenaamde Habitattoets (onderzoek naar de gevolgen van ontwikkelingen in het gebied ten aanzien van de te beschermen habitats) uit te voeren. Een dergelijk toets zal worden gekoppeld aan daadwerkelijke aanvragen.

Nabij de Katwijkseweg is op de strandwal en deels afgegraven duin een relatief grootschalig open bollengebied omgezet in natuurgebied (natuurontwikkeling Lentevreugd). In het gebied is sprake van een mooie landschappelijke overgang van de strandwal naar het duingebied en grote potentiële natuurwaarden gerelateerd aan de kwel van hoge kwaliteit uit het duinmassief.

Zeekleigebied

Het zeekleilandschap kenmerkt zich met name door de openheid en het graslandkarakter. Als zodanig heeft het gebied een belangrijke landschappelijke functie in de Rijksbufferzone Den Haag - Leiden. Belangrijke natuurwaarden zijn plaatselijk aanwezig.

Met name langs de noordelijke dorpsrandzone is plaatselijk sprake van een rommelig karakter door de aanwezigheid van zeer uiteenlopende functies. De nivellering van het oude landschapspatroon is hierdoor plaatselijk een zorg.

Het vrijkomen van de defensieterreinen biedt de mogelijkheid om hier een duurzame invulling te realiseren, waarbij wordt aangesloten op de aangrenzende functies.

Het zeekleigebied is vanwege de openheid kwetsbaar voor nieuwe bebouwing en functieveranderingen. Het agrarisch grondgebruik (grondgebonden rundveehouderij) dient gehandhaafd te blijven. Het handhaven en verder versterken van een gezonde structuur van deze productietak vormt een randvoorwaarde voor behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden in het gebied. Daarnaast geldt dat een sterke veehouderij nodig is om de vereiste investeringen voor een betere milieukwaliteit te kunnen plegen.

Het scheuren van grasland dient aan een aanlegvergunning te worden gebonden. Sierteelt wordt zonder meer uitgesloten. Vanuit het beleid ten aanzien van de grondgebonden rundveehouderij, behoud en versterking van de landschapswaarden en de realisatie van een effectieve ecologische structuur, kan niet worden meegewerkt aan functies zoals zandwinning, die dit beleid doorkruisen.

In het open weidegebied wordt verder gestreefd naar het optimaliseren van de mogelijkheden van extensief recreatief medegebruik, zonder daarbij afbreuk te doen aan de aanwezige landschapswaarden en een efficiënte bedrijfsvoering. Dit betekent dat met name ruimte dient te worden geboden voor de aanleg van wandel- en fietspaden.

Strandwallen-strandvlakten

De voor Wassenaar kenmerkende landgoederenzone is gelegen op de strandwallen en strandvlakten en bestaat deels uit bebost gebied en deels uit open graslanden. Het besloten karakter van de landgoedbossen vormt een waardevol contrast met het open graslandkarakter van de strandvlakten. De bossen zijn ecologisch zeer waardevol en maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Aan de randen van dit gebied komen verschillende functies voor (o.a. sportvelden, renbaan Duindigt, maneges, bedrijfsgebouwen etc.).

Een groot deel van de grote strandvlakte maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur en is ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol. De grote strandvlakte is bijzonder kwetsbaar voor verdichting en versnippering door vestiging van bebouwing en het aanbrengen van beplanting. Ook vanuit cultuurhistorie wordt daarom een beschermend bestemmingsplan voorgestaan. Het plan krijgt ook voor dit landschapstype een conserverend karakter.

Verrommeling van het landschap dient in de landgoederenzone te worden tegengegaan ter bescherming van de unieke waarden. Beboste gebieden dienen bebost te blijven; het graslandgebied dient open te blijven. Het gebied dient daarom specifiek te worden bestemd. Marginaal kan worden afgeweken van het beleid om de openheid te handhaven als aangetoond kan worden dat landschapsstructuur en/of het ecologisch functioneren van een gebied aanzienlijk verbeterd.

Functieveranderingen in bestaande bebouwing kunnen in dit gebied alleen worden toegestaan indien de genoemde waarden niet worden aangetast. De allure van de landgoederen moet door deze functieveranderingen verbeterd of in stand gehouden worden. Verkaveling van landgoederen is uitgesloten. Ook uitbreiding van de bestaande bebouwing in de landgoederenzone kan in beginsel niet worden toegestaan; alleen in bepaalde gevallen tot een beperkt aantal in de voorschriften op te nemen vierkante meters. Of als door een Landgoedontwikkelingsplan in een integrale afweging is gebleken dat een extra economische impuls zich verenigt met het behoud van de waarden van het gebied.

De gradiëntzones dienen altijd open gehouden te worden ter bescherming van de unieke waarden en ter vergroting van de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke relaties tussen het duingebied, de Wassenaarse landgoederen en Duivenvoorde c.q. de Vlietzone.

Verder dienen kleinschalige ingrepen in dit deel van het landelijk gebied kritisch te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om het aanleggen van tennisbanen en zwembaden bij woonbestemmingen. De eventuele aanvaardbaarheid van dit soort voorzieningen moet in de voorschriften worden gekoppeld aan strenge voorwaarden. Binnen het gehele plangebied worden deze kleinschalige ingrepen uitgesloten, behalve als aantoonbaar geen schade ontstaat voor natuur, cultuurhistorie en landschap.

De rundveehouderij zal in dit gebied ruimte worden geboden voor instandhouding en verbetering van de natuur- en landschapswaarden. De abiotische omstandigheden (ondiepe ontwateringstoestand en bodemopbouw) zijn hiervoor met name ten oosten van de Rijksstraatweg ook het meest geschikt. Nieuwvestiging of omschakeling naar andere vormen van agrarische bedrijvigheid wordt uitgesloten. De aanwezige rundveehouderijbedrijven worden positief bestemd. Aan de volwaardige agrarische bedrijven zal uitbreidingsmogelijkheid worden geboden.

De graslanden in het gebied dienen beschermd te worden met een regeling waarbij de natuurwaarden nadrukkelijk aan de orde komen. Het scheuren van grasland voor de herinzaai van gras is voor de weiden met een agrarische hoofdbestemming toegestaan. Binnen de natuurbestemmingen zijn dergelijke beheersmethodieken uitgesloten. Voor een deel van de gronden wordt ten behoeve van de bedrijfsvoering een mogelijkheid voor het telen van voedergewassen opgenomen. Veranderingen in de landschapspatronen, beplantingspatronen, slotenverkaveling en waterhuishouding (dempen watergangen, het aanleggen van dammen) worden aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Niet-agrarische ontwikkelingen zijn in dit gebied ongewenst. De bestaande functie zoals wonen en recreatie of sportbeoefening kunnen in het gebied worden gehandhaafd waarbij de hiertoe behorende bebouwing mag worden vergroot met een maximum van 15% van de bestaande bebouwing exclusief de bijgebouwen.

In het hele plangebied, en in het bijzonder in de deelgebieden Oostdorperweg en het zogenaamde mozaïekgebied aan de Raaphorstlaan, worden ontwikkelingen die de landschaps- en/of natuurwaarden aantoonbaar versterken voorgestaan. Uitbreiding van niet-agrarische functies dient te worden tegengegaan. Daarnaast dienen in het gehele gebied mogelijkheden te worden geboden voor versterking van de recreatie, voor zover deze geen afbreuk doen aan de natuur- en landschapswaarden en voor zover geen sprake is van strijdigheid met de agrarische bedrijfsvoering.

3.6 dynamische gebieden en transformatielocaties

De grootste dynamiek binnen het plangebied bevindt zich in de noordrand en de zuidrand.

noordrand

Voor de gronden, die aan de noordrand vrijkomen als gevolg van de opheffing van marinevliegkamp Valkenburg, dient een functie te worden gezocht die de aanwezige natuur- en landschapswaarden duurzaam garandeert. De openheid is het meest kenmerkend voor het zeekleigebied waar dit gebied onderdeel van uit maakt. De natuurwaarden moeten kansen krijgen om verder te ontwikkelen, om een duurzame schakel te vormen in de ecologische verbinding tussen de duinen en het groene hart. Zeker gezien de investeringen die nu al gedaan zijn in de natuurontwikkeling 'Lentevreugd' en de geplande investeringen voor de 'Duivenvoorde corridor'. Het agrarisch gebruik, wat ook nu op een groot deel van het vliegkamp plaatsvindt, bepaalt van oudsher de karakteristiek van het gebied. Voor de reeds aanwezige waarden geeft een combinatie van natuur met agrarisch gebruik, waar tevens (extensief) recreatief medegebruik kan plaatsvinden, de meest gebiedseigen bescherming.

Bij de herontwikkeling van het vliegkamp zou ook een golfontwikkeling mogelijk zijn, aangezien deze sportfunctie vanwege het relatief extensieve grondgebruik in staat is om te dienen als een drager voor de natuur- en landschapswaarden. Daarbij voldoet een uitbreiding van deze functie aan een nog steeds toenemende vraag en betreft het een duurzame functie met waarborgen voor de groene kwaliteiten, ook op langere termijn.

Voor de instandhouding cq ontwikkeling van de ecologische verbinding (met als ambitieniveau 'het ree') en de herkenbaarheid van het karakter van het (zeeklei)gebied, zal een golfontwikkeling zich niet moeten uitstrekken ten noorden van de (doorgetrokken) Ruigelaan. Ten noorden van de Ruigelaan, in het verlengde van het natuurontwikkelingsgebied Lentevreugd, krijgt natuur met agrarisch en recreatief medegebruik de voorkeur.

Echter het gedeelte tussen de Ruigelaan en de terreinen van Rozenstein zou wel betrokken kunnen worden in uitbreiding van de golf functie. Het gebied kent nu nog een agrarisch gebruik maar is ten opzichte van de bedrijfscentra excentrisch gelegen. Mogelijk is voor dit gebied een ontwikkeling naar golf een meer duurzame garantie voor behoud van de groene kwaliteiten van het gebied.

zuidrand

Aan de zuidrand, het gebied rond Duindigt, neemt het gebruik van de veldsporten steeds verder af. De functiewijzigingen waarop wordt ingezet, dienen meer in overeenstemming te zijn met de waarden van het gebied. Deze waarden bestaan uit alle typologische kenmerken van het cultuurhistorisch waardevolle en natuurrijke strandwallenlandschap. In de strandvlakten zit een differentiatie, waarbij de ruimtes in de meest westelijke vlakte kleinschaliger is en meer gecompartmenteerd. De strandvlakte waarin nu de renbaan ligt, wordt gekenmerkt door een grotere mate van openheid. Op Groenendaal (de meest westelijke strandvlakte) wordt, met in achtneming van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, de ontwikkeling van een 9 holes golfbaan mogelijk gemaakt, waardoor tevens de natuurwaarden een positieve impuls krijgen. Op de Amonsvlakte is, met behoud van de ecologische en natuurwaarden, eveneens een ontwikkeling ten behoeve van de golfsport mogelijk. Tenslotte wordt ruimte gezien voor een uitbreiding (cq concentratie) van de hippische sport.

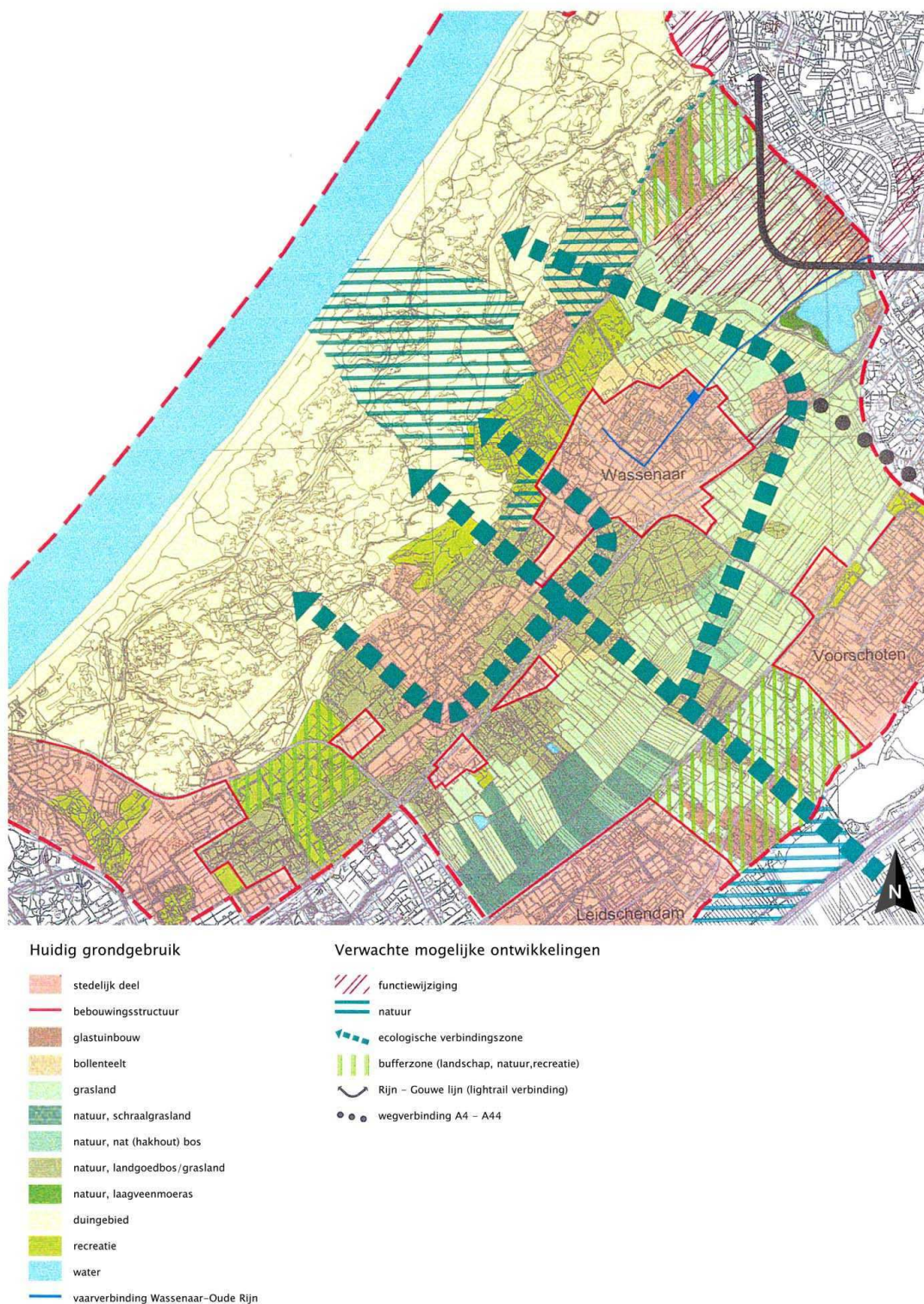
transformatielocaties

Buiten de zogenaamde dynamische gebieden liggen verspreid over het plangebied een aantal specifieke locaties, waar het huidige gebruik geen recht doet aan de kwaliteiten van zijn omgeving. Deze zijn aangeduid als de zogenaamde 'transformatielocaties'. Voor deze locaties wordt een wijziging in inrichting en gebruik voorgestaan. De gewenste ontwikkelingsrichting voor deze locaties staat in de bijlage aangegeven.

3.7 conclusie

Op basis van de hoofdstukken 8 tot en met 15 kan worden geconcludeerd dat grote delen van het plangebied de dragers zijn van het unieke ruimtelijke stelsel, waaraan Wassenaar haar karakter ontleent. De dynamiek die binnen dit stelsel optreedt vraagt om een sturing in een richting die bijdraagt aan de instandhouding en de versterking van dit stelsel. Dit vereist om een planvorm die enerzijds gedetailleerd de bestaande karakteristiek consolideert, maar anderzijds binnen wijzigings- en vrijstellingsregelingen of –bevoegdheden mogelijkheden biedt om op een flexibele manier positieve ontwikkelingen, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek, te honoreren.

Ruimtelijke opbouw en ontwikkelingen



Figuur 5: Ruimtelijke opbouw en ontwikkelingen

4. AANZET VOOR DE BESTEMMINGSREGELING

[terug naar inhoudsopgave](#)

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart en voorschriften en wordt begeleid door deze toelichting.

4.2 Juridische methodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit.

Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast. Ook gedetailleerde bebouwingsregelingen zijn niet meer vereist.

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor het merendeel is gekozen voor een gedetailleerde eindbestemming. Bij een tweetal gebieden en bij andere gedeelten is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming. De keuze tussen beide bestemmingsmethodieken is gebaseerd op:

- de behoefte aan een sterk beheergerichte regeling of
- de behoefte aan een regeling die gericht is op een toekomstige ontwikkeling die voorafgaand daaraan een nadere belangenafweging mogelijk maakt.

Om het onderscheid tussen de bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving, de beschrijving in hoofdlijnen en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

Uit te werken bestemming

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of -voorschrift. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende **twee** weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze

terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders van hun bedenkingen doen blijken tegen het (ontwerp)-uitwerkingsplan. Indien bedenkingen zijn ingebracht heeft het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels.

Bij de toezending van het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan aan Gedeputeerde Staten worden de ingebrachte bedenkingen meegezonden. Er bestaat de mogelijkheid tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofddijnen van beleid

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid I onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening geboden mogelijkheid om, naast de doeleindenomschrijving, een beschrijving in hoofddijnen van de wijze waarop met het plan die doeleinden worden nagestreefd op te nemen. Hoewel de bestemmingsbepalingen c.q. de doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Het opnemen van een "beschrijving in hoofddijnen" biedt daartoe de mogelijkheid.

Alhoewel de beschrijving in hoofddijnen geen verplicht planonderdeel is, heeft deze wel een juridische binding. Het vormt als zodanig het bindmiddel tussen de bestemmings-/ doeleindenomschrijving enerzijds en de uitvoering/realisatie anderzijds.

De beschrijving heeft een juridische binding en vervult daarbij zowel een functie bij de preventieve toetsing van ontwikkelingen als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken. Dit betekent dat aanvragen niet alleen dienen te worden getoetst aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen, maar ook aan de bepalingen die zijn opgenomen in de beschrijving in hoofddijnen.

De in artikel 1 opgenomen beschrijving heeft uitsluitend betrekking op de algemene beleidskaders. Daarnaast zijn, voor zover nodig, in de leden "Hoofddijnen van beleid" van de artikelen van hoofdstuk III de bestemmingsspecifieke beleidskaders aangegeven.

Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd en de in het gebied aanwezige dynamiek bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Daarnaast kan een verder gewenste flexibiliteit mede worden bereikt door voor het plangebied gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen. Het onderscheid tussen vrijstellings- en wijzigingsbepalingen heeft enerzijds te maken met de reikwijdte van de mogelijke ontwikkeling en anderszins met het maatschappelijk belang. Vrijstellingsbepalingen betreffen over het algemeen ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke gevolgen. De vrijstellingsbevoegdheden zijn gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Wijzigingsbepalingen betreffen ontwikkelingen met een grotere reikwijdte. De wijzigingsbevoegdheden zijn eveneens gedelegeerd aan burgemeester en wethouders maar behoeven, tenzij Gedeputeerde Staten anders hebben bepaald, goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Daarbij wordt niet alleen gelet op burgemeester en wethouders zijn gebleven binnen de aan hen gedelegeerde bevoegdheid doch wordt tevens gelet op het geldende provinciaal beleid. Tot slot wordt opgemerkt dat indien behoefte bestaat aan ontwikkelingen die niet of niet geheel passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat om, via toepassing van het bepaalde in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen. Veelal dienen bij deze vrijstellingsbesluiten door Gedeputeerde Staten een zogenoemde "verklaring van geen bezwaar" te worden afgegeven. Als laatste mogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan ontwikkelingen is het vaststellen van een partiele herziening van het bestemmingsplan. Voor zover in het plan flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, is zoveel mogelijk ook het toetsingskader aangegeven, hetzij in artikel 1, hetzij bij de specifieke bepalingen.

4.3 Plankaart

De tot het bestemmingsplan behorende kaart bestaat uit een hoofdblad (1:10.000) en een zevental deelbladen (1:2.500) en geeft door middel van coderingen, arceringen coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aan. Daarnaast bevat de kaart aanwijzingen en aanduidingen welke verband houden met de toekomstige inrichting van het plangebied.

De materiële inhoud (doeleindenomschrijving) van de op de kaart vermelde bestemmingen is opgenomen in de leden 1 van de artikelen in hoofdstuk III van de voorschriften.

4.4 Voorschriften

4.4.1. Algemeen

De voorschriften bevatten, samen met de kaart, bepalingen omtrent de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn verdeeld in zes paragrafen, namelijk:

- Hoofdstuk I. Hoofdlijnen van beleid voor het bestemmingsplan
- Hoofdstuk II. Algemene en technische bepalingen
- Hoofdstuk III. Bestemmingsbepalingen
- Hoofdstuk IV. Gebruiksbeepalingen
- Hoofdstuk V. Flexibiliteitsbepalingen
- Hoofdstuk VI. Straf-, overgangs- en slotbepalingen.

In de volgende gedeelten worden deze paragrafen, artikelsgewijs, kort toegelicht.

4.4.2 Hoofdstuk I Hoofdlijnen van beleid

In dit hoofdstuk worden in het artikel **"Hoofdlijnen van beleid, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen"** de doelstellingen van het plan aangegeven. Tevens wordt in dit artikel een aantal algemene beleidsuitgangspunten voor de planrealisatie beschreven. Het artikel is voorzien van een inhoudsopgave waarin de onderwerpen zijn gerubriceerd.

4.4.3. Hoofdstuk II Algemene en technische bepalingen

Dit hoofdstuk bevat zeven artikelen.

In het artikel **"Begripsbepalingen"** wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel **"Wijze van meten"** wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Het artikel **"Algemene en bijzondere bebouwingsbepalingen"** bevat bepalingen omtrent een aantal bijzondere bebouwingsgrenzen met betrekking tot onder meer akoestische aspecten, veiligheids-/toetsingszones en de molenbeschermingszones. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van op te richten bebouwing. Bij de realisatie van het plan dient met de gevolgen van deze begrenzingen rekening te worden gehouden.

In het artikel **"Nadere eisen"** zijn bepalingen opgenomen waarmee zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van diverse onderdelen.

Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hiertoe te motiveren, waarbij criteria gevonden kunnen worden in de beschrijving in hoofdlijnen en in planologische, stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische of verkeerskundige belangen, indien dat mede ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit of belevingswaarde gewenst of noodzakelijk is.

Het artikel **"Procedureregels"** geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitwerkings-, vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders hun bezwaren in te dienen tegen een ontwerpbesluit. Bij de tekst is voor wat betreft de gebezigde begrippen aangesloten op de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij afhankelijk van de te volgen procedure bezwaren worden aangeduid als "zienswijzen" of "bedenkingen". Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

Het artikel **"Bescherming van het plan"** bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel **"Relatie bestemmingsplan overige wetgeving"** wordt ingegaan op de relatie tussen de bepalingen van het bestemmingsplan en overige relevante wetgeving.

4.4.4 Hoofdstuk III Bestemmingsbepalingen

Algemeen

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De vaste indeling is:

- Doeleindenomschrijving, welke de functie aangeeft waartoe de gronden zijn bestemd.
- Hoofdlijnen van beleid, waarin de bestemmingsspecifieke beleidskaders zijn aangegeven. In dit onderdeel worden, naast de algemene in artikel 1 aangegeven beleidsuitgangspunten voor de realisatie van het plan, de bestemmingsspecifieke beleidsuitgangspunten geformuleerd. Zij geven aan op welke wijze de gemeente de gewenste ruimtelijk, functionele en milieukwaliteit wil realiseren. Daarbij bevat dit onderdeel nadere aanwijzingen omtrent de toekomstige inrichting van de bestemming.

Voor zover sprake is van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen, bevat dit onderdeel de uitwerkingsregels welke burgemeester en wethouders bij de uitwerking van het plan in acht dienen te nemen. In dit onderdeel is allereerst een bouwverbod opgenomen.

- Bebouwingsbepalingen, waarin is aangegeven welke bebouwing ten dienste van de bestemming is toegestaan. Ook indien binnen de bestemming bebouwing is toegestaan na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, is dit in dit onderdeel aangegeven. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat ook in hoofdstuk V nog (meer algemene) vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen.

- Gebruiksbeepalingen In dit lid worden bestemmingsspecifieke gebruiksbeepalingen opgenomen. Indien deze er niet zijn wordt volstaan met een verwijzing naar de in hoofdstuk IV opgenomen (algemene) gebruiksbeepalingen.

- Aanlegvergunningen In dit lid zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven van binnen de bestemming aanwezige waarden. Het artikel kent een vaste indeling met onder andere, verbodsbepalingen, bepalingen over de uitzonderingen, de toelaatbaarheid, in te winnen adviezen en eventueel de koppeling van een vergunning aan een door Gedeputeerde Staten af te geven "verklaring van geen bezwaar". Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat in artikel 1, lid 10, een algemeen toetsingskader is aan te geven hoe dient te worden omgegaan met

vergunningverlening of weigering. De bepalingen beogen de hanteerbaarheid van het aanlegvergunningstelsel te objectiveren en daarmee te verbeteren.

- Nadere eisen waarbij in de voorschriften is volstaan met een verwijzing naar het gelijknamige artikel in hoofdstuk II.
- Wijzigingsbepalingen waarbij de voor de bestemming specifieke wijzigingsbepalingen zijn opgenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat in hoofdstuk V nog een aantal meer algemene wijzigingsbepalingen zijn opgenomen.

Globale toelichting per bestemming

Zee, strand en dagrecreatie

De bestemming heeft betrekking op de kuststrook met enerzijds de zee (tot 800 m uit de Rijksstrandpalenlijn) en anderzijds het strand. Voor de bestemming zijn slechts zeer beperkt bouwmogelijkheden opgenomen.

Primaire waterkering (dubbelbestemming)

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

Waterwingebied / grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming is opgenomen voor het aangewezen gebied voor de grondwaterwinning en de bijbehorende beschermingszone. De gebieden zijn aangewezen door de provincie. Voor het gebied geldt tevens een provinciale verordening, waarbij de provincie het bevoegd gezag is. Ter voorkoming van dubbele regelgeving zijn in het bestemmingsplan geen bijzondere gebruiksbepalingen en/of aanlegvergunningen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouw van de bij de bestemming behorende voorzieningen.

Archeologie en cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming geeft een planologische bescherming aan een aantal gebieden met archeologische waarde. Bescherming van de (potentiële) archeologische waarde geschiedt, naast het opnemen van een specifieke bestemming, mede door het in artikel 12 opgenomen aanlegvergunningstelsel. De bestemmingsregeling voorziet in een mogelijkheid om, voorafgaand aan de realisatie van een plan, nader archeologisch onderzoek te doen. De resultaten van het onderzoek kunnen mede van belang zijn voor de verdere inrichting van het gebied. Na toepassing van de daartoe in hoofdstuk V opgenomen wijzigingsbepalingen kan de bestemming worden gewijzigd (geschrapt of toegevoegd), indien uit onderzoek blijkt dat geen of juist wel archeologische waarden aanwezig zijn.

Natuurgebied

De bestemming is opgenomen voor gebieden met een hoge natuurwaarde, nagenoeg overal vergezeld door hoge cultuurhistorische waarde. Bij de opzet van het plan is bewust gekozen voor een gebiedsbestemming en geen afzonderlijke bestemming voor nader te onderscheiden gebieden. Het duingebied, de gronden die onderdeel uitmaken van landgoederen en buitenplaatsen en de (hakhout)bossen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming komen een aantal detailbestemmingen voor, waarvoor op de kaart binnen de bestemming bebouwingsvlakken en in de voorschriften specifieke bepalingen zijn opgenomen. Nader omschreven ontwikkelingen buiten de bebouwingsvlakken bij deze bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling waardoor een nadere belangenafweging mogelijk is en zonodig, ter bescherming van de aanwezige waarden, nadere voorwaarden kunnen worden gesteld.

Een belangrijk onderdeel van de bescherming van de natuur- en cultuurhistorische waarden wordt gevonden in het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Water met landschaps-, natuur- en/of cultuurhistorische waarde

De bestemming heeft betrekking op in het gebied aanwezige watergangen met een belangrijke landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarde.

Gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik

De gronden met een agrarisch gebruik zijn ondergebracht in een tweetal (gebieds-) bestemmingen waarbij naast de agrarische functie ook de voorkomende waarden in landschappelijk, natuurwetenschappelijk of cultuurhistorisch opzicht een planologische bescherming is geboden. Bescherming van de aanwezige waarden geschiedt mede door de bebouwingsmogelijkheden beperkt te houden en door het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Voor de onderscheiden bestemmingen en de daarbinnen voorkomende deelgebieden is de karakteristiek en het daarbij te voeren beleid aangegeven.

Voor de binnen de gebiedsbestemmingen gelegen functies zijn afzonderlijke bestemmingen c.q. bestemmingsbepalingen opgenomen.

Agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur en cultuurhistorische waarden

Agrarische doeleinden, gebied met landschapswaarden

Agrarische bouwstede

agrarisch bouwperceel

Binnen het kader van dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in een aantal specifieke agrarische bedrijfsactiviteiten (zie ook begripsbepalingen). In het kader van dit bestemmingsplan worden paardenfokkerijen en andere aanverwante bedrijven, zoals paardenhouderijen/-pensions uitdrukkelijk niet onder het begrip “agrarisch bedrijf” gerekend. Daarnaast wordt mede in verband met de opgenomen gebiedsbestemmingen beperkingen opgenomen ten aanzien van specifieke agrarische bedrijfsactiviteiten zoals tuinbouwbedrijven, boomkwekerijen en Boskoopse cultures. Uitgangspunt voor het beleid is het bieden aan mogelijkheden voor een duurzame rundveehouderij; door het bieden van perspectieven aan deze bedrijfsvorm wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van de karakteristiek van het plangebied en het behoud van de waardevolle graslandvegetaties.

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

- een op de kaart begremsd bouwvlak (agrarisch bouwperceel);
- een aanduiding op de kaart en een in de voorschriften verbaal geregeld bouwvlak (agrarische bouwstede).

Laatstgenoemde aanduiding is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige (rund)veehouderijen met een duidelijk toekomstperspectief. Voor beiden zijn in de voorschriften bepalingen opgenomen ten aanzien van de mogelijke bebouwing.

Bescherming van de specifieke waarden van de onderscheiden gebiedsbestemmingen geschiedt mede door het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Paardenfokkerij

Voor paardenfokkerijen is in het plan een specifieke bestemming opgenomen. Paardenfokkerijen worden in het kader van het bestemmingsplan niet aangemerkt als een agrarische bedrijf in algemene zin doch als een specifieke bedrijfsactiviteit die, mede vanwege de effecten op het gebied, een afzonderlijke regeling behoeft.

Woondoeleinden 1, 2 en 3

Voor de in het plangebied gelegen woningen, geen dienst- of bedrijfswoningen zijnde, zijn een drietal bestemmingen opgenomen. Het onderscheid tussen de bestemming wordt gevormd door onder meer de typologie (eengezinswoning of gestapelde woningen), verschijningsvorm (vrijstaand of blokken aaneengesloten woningen), de inhoud van de woning, de ligging van de woning binnen een gebiedsbestemming of de kadastrale begrenzing. Binnen de wl bestemming is een nader onderscheid aangebracht waarbij voor de terminologie, codering en bebouwingsbepalingen is aangesloten op de aanwezige karakteristiek (landhuis, villa, eengezinswoning).

Voor (voormalige) dienstwoningen is een regeling opgenomen waarbij, naast de oorspronkelijke functie als dienstwoning, deze woningen (op de kaart aangeduid met "edw") ook mogen worden gebruikt als "burgerwoning". Doordat de woningen specifiek zijn aangewezen binnen de (gebieds)bestemmingen waartoe zij behoren, blijft de oorspronkelijke functie kenbaar en zal, indien de woning de oorspronkelijke functie heeft verloren, geen mogelijkheid bestaan voor de bouw van een nieuwe dienstwoning.

Bij de bestemming is voorzien in de mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen, al dan niet na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling. Ten aanzien van het (mede)gebruik van bijgebouwen voor paarden zijn specifieke voorwaarden opgenomen.

De bestemming wII is opgenomen voor in het plangebied aanwezige woningen in strokenbouw. De bestemmingsbepalingen laten de bouw van erfbebouwing toe.

De bestemming wIII is opgenomen voor wooncomplexen die veelal gelegen zijn op grotere percelen. Voor de gronden gelegen deze wooncomplexen is gekozen voor het opnemen in de bestemming van de aangrenzende gebiedsbestemming waardoor aan de aanwezige natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde een planologische bescherming kan worden geboden. Aan voorzieningen voor deze wooncomplexen kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, medewerking worden verleend waarbij met name zal worden gelet op de gevolgen van deze voorzieningen voor de gebiedsbestemming waarin ze worden gerealiseerd. Zonodig kunnen, ter voorkoming van een aantasting van de aanwezige waarden, nadere voorwaarden worden gesteld.

Woonwagenstandplaatsen

Deze bestemming is opgenomen voor een specifiek terrein t.b.v. het wonen in woonwagens. Hiervoor zijn specifieke bepalingen opgenomen.

Woondoeleinden, koetshuis I en II

Deze bestemmingen zijn opgenomen voor nog aanwezige koetshuizen die onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke op een landgoed of buitenplaats aanwezige bedrijfsbebouwing. De bestemmingsbepalingen sluiten aan op de oorspronkelijke functie en het aanwezige gebruik. De bedrijfsfunctie is beperkt tot de begane grondlaag, de woonfunctie is beperkt tot de verdiepingen. De bestemming is beperkt tot de aanwezige bebouwing. Na toepassing van een daartoe in hoofdstuk V opgenomen vrijstellingsbepaling kan medewerking worden verleend aan de bouw van een bijgebouw in de aangrenzende gebiedsbestemming.

Woongebied en natuur, uit te werken

De bestemming is opgenomen voor het terrein van het voormalig dierenpark. Het betreft hier een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming. Voor het gebied wordt uitgegaan van een sanering van de nog aanwezige bebouwing en voorzieningen en in vervolg daarop een herinrichting met woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Mede vanwege de ligging van het gebied dient tevens bij de inrichting mogelijkheden te worden geboden voor landschapsbouw en natuurontwikkeling ter versterking van ecologische verbindingen met de omgeving. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal er voor het gebied een inrichtings- en beheerplan worden opgesteld ten behoeve van een duurzame (her)ontwikkeling van het gebied. De voorschriften bevatten een aantal uitgangspunten welke bij de herinrichting van het gebied dienen te worden gevolgd. Bij de uitwerking dient een procedure te worden gevolgd.

Voorzieningen voor terreinonderhoud

De bestemming is opgenomen voor bestaande terreinen met de specifieke functie. De bestemming heeft betrekking op percelen binnen de bestemming "Natuurgebied" en de landgoederen/buitenplaatsen. De bestemmingsregeling gaat uit van de bestaande situatie en biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden.

Maatschappelijke doeleinden

De bestemming is opgenomen voor in het plangebied aanwezige voorzieningen. Voor de bestemmingsregeling is uitgegaan van de bestaande situatie. De aanwezige functies zijn binnen de bestemming nader geregeld via subbestemmingen. Uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan is de feitelijke situatie. De bestemmingsbepalingen bieden nagenoeg geen

uitbreidingsmogelijkheden. In het plan zijn een aantal beperkte wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor een functiewisseling bij beëindiging van de aanwezige functie.

Defensiedoeleinden

De gronden met een militaire bestemming zijn ondergebracht in een verzamelbestemming. Daarbinnen worden specifieke functies nader geregeld en zijn voor de onderscheiden functies specifieke bebouwingsbepalingen opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden, algemeen

Binnen het plan zijn een aantal specifieke bepalingen opgenomen voor bestaande bedrijfsfuncties. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situatie. Vanwege de karakteristiek van het landelijk gebied en de aanwezige waarden wordt voor de bestaande bedrijven een meer algemene bedrijfsbestemming niet gewenst geacht. Voor de bestemmingen zijn bebouwingsbepalingen opgenomen waarbij eveneens de bestaande situatie het uitgangspunt vormt. Geen medewerking zal worden verleend aan een uitbreiding van de bebouwing. In een aantal bijzondere situaties kan medewerking worden verleend aan een beperkte uitbreiding van de bebouwing op het aangewezen bedrijfsperceel indien sprake is van vervangende nieuwbouw waarbij elders de bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Hierdoor kan voor het gebied een betere ruimtelijke inrichting worden verkregen. Daar waar sprake is van bestaande (dienst)woningen is dit in de voorschriften geregeld. Aan de nieuwbouw van woningen zal geen medewerking worden verleend.

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming is opgenomen voor een aantal bedrijfspercelen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend, uit een oogpunt van milieuplanologische hinder, lichtere bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor de regeling van dit aspect is gebruik gemaakt van de zogenoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten". Voor de bebouwingsregeling is voornamelijk uitgegaan van de bestaande situatie.

Opslagdoeleinden

De bestemming is opgenomen voor percelen waarop sprake is van bedrijfsmatige opslag. Binnen de bestemming zijn, uit een oogpunt van milieuplanologische hinder, uitsluitend lichtere vormen van opslag toegestaan. (geen brandgevaarlijke, explosieve of mogelijk milieuverstorende goederen).

Horecadoeleinden

De bestemming is opgenomen voor bestaande horecabedrijven. Binnen de bestemming is een onderscheid gemaakt in meerdere categorieën. Per bestemmingscategorie zijn nadere bepalingen opgenomen.

Hoveniersdoeleinden

De bestemming is opgenomen voor deze specifieke bedrijfstak. Omzetting van de bedrijfsfuncties naar een tuincentrum is niet toegestaan. Binnen de bestemming is geen detailhandel toegestaan.

Veterinair centrum

De bestemming is opgenomen voor een specifieke inrichting aan de Raaphorstlaan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen het natuurgebied (Hertenkamp) eveneens kan worden voorzien in een veterinaire centrum.

Handelskwekerij

De bestemming is opgenomen voor een specifiek groothandelsbedrijf waarbinnen agrarisch producten worden gekweekt, verhandeld en gedistribueerd. Detailhandel is daarbij niet toegestaan.

Tuincentrum

De bestemming heeft betrekking op een tuincentrum waarbij de detailhandelsfunctie in tuinartikelen (bloemen, planten heesters en bomen en artikelen voor de inrichting en verfraaiing van tuinen) primair staat.

Tuininrichtingsdoeleinden

De bestemming heeft betrekking op een bedrijf voor de verkoop van (grove en dode) materialen voor de inrichting en verfraaiing van tuinen, zoals zand en bestratingsmateriaal.

Opslag van tuinbenodigdheden

De specifieke bestemming is opgenomen voor percelen waarop opslag plaatsvindt ten behoeve van grondwerken.

Kantoordoeleinden

De bestemming is opgenomen voor bestaande kantoorvoorzieningen in het plangebied. Daarbij zijn twee categorieën onderscheiden, om daarmee een afwijkende vorm van kantoordoeleinden apart te kunnen bestemmen.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt een functiewijziging naar wonen en medisch-sociale doeleinden mogelijk. Voor de bebouwing is aangesloten op de bestaande situatie.

Reiniging

De bestemming heeft betrekking op een perceel waarbinnen een verzamelpunt van huishoudelijk afval is gevestigd. Binnen de bestemming zijn slechts beperkte bewerkingen van de aangeboden afvalfracties toegestaan. Tevens is voor het terrein voorzien in een composteringsinrichting en een (tijdelijke) berging van baggerspecie.

Dierenopvangcentrum

De bestemming is opgenomen voor een drietal locaties waarbij sprake is van (bedrijfsmatige) dierenopvang of -verzorging.

Voor de recreatieve bestemmingen is uitgegaan van de bestaande situatie. Met een wijzigingsbevoegdheid is uitbreiding van de golfsport mogelijk aan de zuidwestkant van de Katwijkseweg/Ruigelaan.

Binnen de bestemming zijn over het algemeen beperkte bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Ten aanzien van horeca-activiteiten dient te worden uitgegaan van bestemmingsgebonden horeca in de vorm van kantines.

Sport, algemeen

De bestemming is opgenomen voor de terreinen die zijn aangewezen voor veldsporten. In de bestemming is rekening gehouden met de mogelijkheid van een (mede)gebruik van de gronden voor de golfsport.

Sport, golf

Sport, golf tevens gebied met landschaps- en natuurwaarden

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

Sport, hippisch

De bestemming is opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen maneges en de draf- en renbaan Duindigt en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming wordt gestreefd naar een herinrichting waardoor de ruimtelijke kwaliteit kan worden vergroot.

Sport, tennis

Sport, handboogschieten

De bestemmingen hebben betrekking op bestaande voorzieningen met specifieke bepalingen.

Sporthal

De bestemming heeft betrekking op de bestaande sporthallen. Bij de bestemmingsregeling is rekening gehouden met een beperkt medegebruik voor bijzondere manifestaties.

Volkstuinen

De bestemming heeft betrekking op bestaande volkstuinencomplexen. Binnen de bestemming is geen verblijfsrecreatie met overnachtingen toegestaan. Voor de bebouwingsregeling is uitgegaan van de bestaande situatie.

Kampeerterrein

De bestemming heeft betrekking op een bestaand kampeerterrein. Bij de opgenomen regeling is uitgegaan van de bestaande situatie.

Recreatiewoning

De bestemming heeft betrekking op recreatiewoningen op woonpercelen. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is niet toegestaan.

Stalgebouw

De bestemming is opgenomen voor een (bedrijfsmatige) stalling van paarden met bijbehorende voorzieningen.

Verkeersdoeleinden I, II en III

De bestemmingen zijn opgenomen voor de specifieke verkeersfuncties in het plangebied. Het onderscheid tussen de bestemming wordt mede bepaald door de specifieke functie van de in het plangebied voorkomende wegen.

Parkeerterrein

De bestemming is opgenomen voor een aantal specifieke parkeervoorzieningen.

Leidingtracé (dubbelbestemming)

De bestemming is opgenomen voor een aantal in het plan aanwezige (ondergrondse) transportleidingen. De bestemming strekt zich uit tot een zone ter weerszijden van de leidingen. Bij iedere leiding is op de kaart de breedte van de zone aangegeven. Voor de leiding is zowel door de bestemming als door het opgenomen aanlegvergunningstelsel aan de leidingbestemming een planologische bescherming gegeven.

Het betreft hier zogenoemde dubbelbestemmingen waarbij de leidingfunctie primair is gesteld ten opzichte van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen. Ontwikkelingen mogen slechts plaatsvinden indien de belangen van de leiding dat gedogen. Daarbij zal tevens dienen te worden gelet op de veiligheidsaspecten. In voorkomende gevallen zal door burgemeester en wethouders advies dienen te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Indien bij de uitvoering van het plan dat gewenst of noodzakelijk blijkt te zijn, kan de leidingbestemming, na toepassing van de daartoe in hoofdstuk IV opgenomen wijzigingsbepaling, worden verlegd of geschrapt.

Groenvoorzieningen

Deze bestemming is opgenomen t.b.v. groenvoorzieningen, bermen en bosstroken, maar ook fiets-wandel- en ruiterspaden.

4.4.5 Hoofdstuk IV Gebruiksbepalingen

Dit hoofdstuk bestaat slechts uit een artikel.

Het artikel "*Gebruiksbepalingen*" is onderverdeeld in drie leden.

1. Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

2. Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksbepalings bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal gevallen verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

3. *Vrijstellingen omtrent het gebruik*

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling), doch meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

4.4.6 *Hoofdstuk V Flexibiliteitsbepalingen*

Dit hoofdstuk van de voorschriften bevat twee artikelen welke op de bestemmingen van hoofdstuk III van toepassing zijn.

Het artikel "*Algemene vrijstellingsbepalingen*" is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, 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 wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken genoemd in Hoofdstuk III worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

In lid 2 van dit artikel zijn een aantal vrijstellingsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerder bestemmingen.

In het artikel "*Algemene wijzigingsbepalingen*" is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De wijzigingsbevoegdheden opgenomen in lid 1 bieden mogelijkheden voor meer algemene wijzigingen, zoals bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden). De wijzigingsbepalingen in lid 2 hebben betrekking op meer gebiedsgerichte wijzigingen.

Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen (zie lid 2 artikel Procedureregels in hoofdstuk II).

4.4.7 *Hoofdstuk VI Straf-, overgangs- en slotbepalingen*

Het laatste hoofdstuk van de voorschriften bevat drie artikelen.

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens het artikel "*Strafbaarheid van overtredingen*" is opgenomen, dat overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in artikel 59 WRO is geregeld.

Het artikel "*Overgangsbepalingen*", lid 1, heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Het artikel "*Slotbepaling*" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5. UITVOERBAARHEID

[terug naar inhoudsopgave](#)

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan periodiek te worden herzien. Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze opdracht voldaan. Bij deze integrale herziening is niet alleen het beleidskader geactualiseerd, maar is ook van de gelegenheid gebruik gemaakt het juridisch instrumentarium te herijken. Met een aantal belanghebbenden in het plangebied is overleg gevoerd over het te voeren beleid en de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. Met name beheerders van landgoederen en buitenplaatsen is overleg gevoerd over het perspectief van de terreinen. Voor een enkele terreinen zijn, veelal in overleg met de provincie, landgoedontwikkelingsplannen opgesteld met het doel de binnen deze gebieden aanwezige waarden te beschermen, te komen tot een duurzaam beheer en te onderzoeken welke (economische) dragers kunnen worden gevonden om de continuïteit van de landgoederen en buitenplaatsen te verzekeren. Ontwikkelingen mogen echter geen (onevenredige) afbreuk doen aan de aanwezige waarden van gebieden en dienen gericht te zijn op behoud of versterking van de aanwezige waarden. Daarbij wordt ernaar gestreefd storende elementen in goed overleg om te bouwen tot binnen de onderscheiden gebiedsbestemmingen passende ontwikkelingen.

Voor overige in het plan opgenomen functionele bestemmingen is uitgegaan van de bestaande situatie en zijn, vanwege de eveneens aanwezige waarden in de directe omgeving, beperkingen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen, zoals uitbreiding van de bebouwing, opgenomen of gehandhaafd.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is gelet op de mogelijkheden de beleidsuitgangspunten voor gebieden ook in de praktijk te kunnen realiseren. Daarbij staan de resultaten van het daarover gevoerde overleg soms op gespannen voet met de rijks- of provinciale sterk normatieve richtlijnen voor landelijke gebieden. In dit kader wordt, zeker waar ontwikkelingen zijn gekoppeld aan het instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gemeend dat binnen de gemeentelijke autonomie waarbij een zekere mate van beleidsvrijheid noodzakelijk is om in te kunnen spelen op feitelijke situaties, het plan voldoende waarborgen biedt voor een geleide ontwikkeling binnen de algemene in de voorschriften aangegeven doelstellingen. Daarnaast biedt het instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de provincie voldoende gelegenheid om bij toepassing van het instrumentarium, zoals bij het overleg voorafgaand aan of bij de goedkeuring van wijzigingsbesluiten corrigerend op te treden.

Aan het plan is geruime tijd gewerkt en, in het kader van de voorbereiding van het plan, is veel overleg gevoerd met belanghebbenden in het gebied.

Op grond van bovenstaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. Het plan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Daar waar in het plan ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen heeft de gemeente in eerste instantie een sturende en begeleidende rol en is niet direct een actieve participant in de kosten. Ontwikkelingen zullen veelal geschieden op kosten van initiatiefnemers. Bij ontwikkelingen kan door de gemeente toepassing worden gegeven aan de gemeentelijke exploitatieverordening en kan zonodig een actief kostenverhaal worden gerealiseerd.

Op grond van dit onderzoek is gebleken dat uitvoering van het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

5.4 Anticipatie

In verband met de lange voorbereidingstijd van het plan kan het gewenst zijn dat voordat het plan rechtskracht krijgt c.q. onherroepelijk wordt, toepassing te geven aan wettelijke anticipatiemogelijkheden.

Aan ontwikkelingen zal slechts medewerking worden verleend indien deze passen binnen de (beleids)kaders van het bestemmingsplan. In een aantal situaties is, met name bij landgoederen en buitenplaatsen, in het plan voorgeschreven dat ontwikkelingen dienen te passen in een opgestelde ontwikkelingsplan. Daarbij zal dienen te worden aangetoond dat de voorgestelde ontwikkeling past binnen een duurzame ontwikkeling. Het landgoedontwikkelingsplan zal daarbij de basis vormen voor een bij de ontwikkeling te voegen "ruimtelijke onderbouwing".

In een aantal andere situaties zijn nieuwbouwmogelijkheden opgenomen die passen binnen het kader van revitalisering van het gebied. Voor deze situaties zijn in de bijlage bij de voorschriften per locatie de randvoorwaarden c.q. uitgangspunten nader beschreven.

5.5 Overige afwijkingen

Alhoewel in het bestemmingsplan gepoogd is het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied, het te voeren beheer en gewenste ontwikkelingen zo goed mogelijk te vertalen kan het voorkomen dat tengevolge van maatschappelijke ontwikkelingen de juridische regelgeving te eng is om aan gewenste ontwikkelingen medewerking te geven. De wet op de Ruimtelijke Ordening maakt het mogelijk dat bij maatschappelijke ontwikkelingen die gewenst zijn kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingplan. Deze afwijkingen kunnen, mits goed gemotiveerd in zogenoemde “ruimtelijke onderbouwing” en na het volgen van een procedure toch worden gerealiseerd. Daarbij zal tevens worden gelet op de beleidskaders als aangegeven in het bestemmingsplan. Eveneens blijft het mogelijk dat op grond van gewenste ontwikkelingen de raad een voorstel wordt gedaan om te komen tot een (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan. Ook daarbij zal de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven procedure dienen te worden gevolgd

6. OVERLEG EN INSPRAAK

[terug naar inhoudsopgave](#)

6.1 *Interactieve voorbereiding deelgebieden*

In het traject van totstandkoming van dit bestemmingsplan is een drietal interactieve bijeenkomsten gehouden met bewoners en andere belanghebbenden van de gebieden Oostdorperweg (28 april 1999), Raaphorstlaan (24 juni 1999) en landscheiding (29 september 1999).

Deelgebied Oostdorperweg

Uitgangspunten gemeente

- landelijk/landschappelijke waarde van groot belang, strategische positie t.o.v. bebouwde kom en achterliggend open polderlandschap.
- geen nieuwe niet-agrarische bedrijfsvestigingen
- gecontroleerde uitgroei van de bestaande niet-agrarische bedrijven
- redelijke uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven
- er voor waken dat de verkeersdruk niet zodanig groot wordt dat recreatief (mede)gebruik onmogelijk wordt

Mogelijke landschappelijke ontwikkelingsrichtingen.

Twee varianten:

1. de Openheidvariant.

Deze sluit nauw aan bij de bestaande landschappelijke kwaliteit.

Aan de kant van de Kokshornlaan langs Weteringpark meer verdicht en gecompartmenteerd, vooral door niet-agrarische grootschalige bedrijven.

Aan de andere kant, richting Hogeboomseweg voorbij Weteringpark, verwevenheid met het open polderlandschap.

Er is hier sprake van een dynamiek van "dicht" naar "open".

2. de Strandwalvariant.

De oorspronkelijke vlakke uitloper van de strandwal als morfologisch en bodemkundig verschijnsel, waarvan in het gebied sprake is, wordt in deze variant benadrukt.

De openheid krijgt optimaal gestalte buiten de strandwalcontour.

Binnen die contour kan sprake zijn van meer verdichting, optimale mogelijkheden voor bollengrond en tuinbouwgrond (geen kassen).

Daarbuiten blijft sprake van een aaneengesloten weidegebied.

Met name aan de strandwalrand zijn mogelijkheden voor te ontwikkelen recreatief medegebruik.

Interactief overleg

positieve punten

- hoge waardering agrarische landelijke karakter; openheid, boerderijen, vergezichten, agrarisch gebruik, beperkte woningbouw en kleinschaligheid
- mogelijkheden voor extensieve recreatie
- bestaande smalle weg, onder meer als verkeersremmer

negatieve punten

- aanslag landelijk karakter: moderne stijl nieuwbouw, te weinig erfbeplanting, onmogelijkheid recreëren door de week, grootschalige bebouwing, te veel bebouwing
- bedreigingen voor "dragers" landelijk gebied: slechte verkaveling, te weinig ruimte voor rendabele agrarische bedrijfsvoering, moeilijkheden rond een restauratievergunning

- niet-agrarische bedrijven. Door hun grootschaligheid en gebiedsvreemdheid aanslag op landelijk karakter, mede door hun verkeersaantrekkende werking. Verloedering van het gebied is het gevolg.
- een duidelijke minderheid vindt de mogelijkheden voor bedrijfsuitbreidingen en woningbouw te gering.
- het zware vrachtverkeer wordt als groot probleem aangeduid. Niet alleen van de plaatselijke bedrijven maar ook het verkeer veroorzaakt door de gemeentelijke vuiloverslag.

oplossingsrichtingen

- Verplaatsen van de grootschalige, niet-agrarische bedrijven naar elders. Ook wordt het gemeentelijke overslagstation hierbij genoemd.
- Maatregelen om de hinder door het zware verkeer te verminderen. Passeerhavens worden het meeste genoemd.
- Meer "armslag" agrarische/kleinschalige bedrijven voor uitbreidingsmogelijkheden en (landelijke) bestemmingsmogelijkheden.
- alternatieve ontsluitingswegen. Binnen het deelgebied achter de bedrijven, langs de Kaswatering.

Conclusie

Het meest in het oog lopende verschil betreft de niet-agrarische bedrijven. De gemeente staat op het standpunt dat de bedrijven nog net aanvaardbaar zijn in dit specifieke gebied, mits zorgvuldig ingepast. Waar de gemeente ten tijde van de uitplaatsing van deze bedrijven uit de bebouwde kom op aangestuurd heeft. Men voorzagt toen nog niet de hinder van het vele en zware verkeer dat eventueel het gevolg op termijn zou kunnen zijn.

De bewoners reageren vooral op de overlast die deze bedrijven in de omgeving veroorzaken met hun vervoersbewegingen. Bij de wens tot uitplaatsing speelt deze overlast een belangrijke rol.

Het probleem verkeer wordt opgelost bij uitplaatsing van de betreffende bedrijven.

Bij het niet kunnen uitplaatsen van de bedrijven of tot zolang nog niet uitgeplaatst geven zowel de gemeente als de bewoners de voorkeur voor uitwijkhavens als oplossing van de verkeershinder, omdat dan het landelijke smalle profiel overwegend gehandhaafd kan blijven. Ook vanwege de verkeersremmende werking. Een brede weg nodigt uit tot hard rijden en is planologisch ook uitnodigend voor eventueel verdere ontwikkelingen.

Ook is te zien dat alle betrokkenen bij de Oostdorperweg, ondanks hun hoge waardering van de landschappelijke kwaliteit, graag nog wat meer mogelijkheden zouden willen hebben voor uitbreidingen en veranderingen dan tot dusver wordt toegestaan.

Deelgebied Raaphorstlaan

Uitgangspunten gemeente

- Huidig beleid is er op gericht in het landelijk gebied in principe geen nieuwe bebouwing en activiteiten toe te laten in verband met het bijzondere karakter (natuur, cultuurhistorie, landschap) van het buitengebied.
- Wel staat de gemeente woning-nieuwbouw toe, in bepaalde situaties als vervanging van (bedrijfs)opstallen, als daardoor een substantiële kwaliteitswinst kan worden verkregen.
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bestemde woningen onder bepaalde voorwaarden, waar verschillen in karakteristiek en goede landschappelijke inpassing bevorderd worden.
- Redelijke uitbreidingsmogelijkheden voor duurzame/levensvatbare agrarische bedrijven.
- Het deelgebied is door beëindiging van veeteeltactiviteiten op een kleinschaliger manier ingevuld door diverse activiteiten. Verschillende ontwikkelingen die in het gebied spelen kunnen leiden tot verlies van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Een zorgvuldige afweging van wat nog wel en wat niet meer kan is daarom nodig.
- Bovengenoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot conflictsituaties zowel tussen betrokkenen onderling, alsook tussen het belang van particulieren en het algemeen belang. De gemeente vindt het gewenst dat mede in overleg met betrokkenen aan de hand van wensen en mogelijkheden een evenwichtige afweging kan plaatsvinden tussen de verschillende belangen.

Mogelijke landschappelijke ontwikkelingsrichtingen

- Het "Mozaiekgebied," zoals het genoemd wordt als gevolg van de kleinschalige aaneenschakeling van uiteenlopende functies, heeft door zijn veelkleurigheid een kwaliteit die op deze schaal te accepteren valt.
- Op enkele plekken hebben ontwikkelingen plaatsgevonden die verdichtend en niet geheel passend in het landelijke karakter zijn. Soortgelijke ontwikkelingen in de toekomst moeten voorkomen worden.
- Het gaat hierbij om woningen en intensieve paardenactiviteiten.
- Een nivellering van de oorspronkelijke op morfologie gebaseerde historische verkaveling heeft plaatsgevonden door de park- en tuinachtige ontwikkelingen tot aan de Veenwatering. Hier is tevens sprake van aantasting van het open veenweidegebied. Ook dit soort ontwikkelingen moet in de toekomst voorkomen worden.

Interactief overleg

positieve punten

- Het landelijke, groene, natuurlijke, kleinschalige en gevarieerde karakter en direct daar mee samenhangend,
- Passende bebouwing in een ruime opzet.
- Huidige landelijke profiel wegen.
- Eigen weg, geen doorgaand verkeer.

negatieve punten

- Dreiging teveel nieuwe bebouwing in niet passende stijl.
- Te weinig mogelijkheden om iets te kunnen doen met verpauperde oude bebouwingen.
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden, straffe goothoogtebepaling, beperkt oppervlak voor bijgebouwen.
- Rommelige gedeelten. Paardenstallen/hokken/volkstuinen.
- Profiel van de weg kan de verkeersstromen niet meer aan, in het bijzonder de combinatie wielrenners en ander verkeer.
- Verkeersonveiligheid.
- Toename intensiteit verkeer(deels dreiging) door bebouwing buiten deelgebied.
- recreatie niet aanmoedigen.

oplossingsrichtingen

- Bestaande bouwvallen vervangen door nieuwe woon/bedrijfsbestemmingen.
- Beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing o.a. door grotere hoogtematen.
- Nieuwbouw moet passen in landelijke/agrarische omgeving en niet verder oprukken richting polder.
- Paardenstallen omvormen tot woonbestemming.
- Verruiming van de bestemmingsmogelijkheden voor bedrijven en meer mogelijkheden voor (extra) dienstwoning.
- verkeerstechnische maatregelen aan de Raaphorstlaan om de huidige congestie op te lossen/te verminderen(verbreding, fietspad,.....).
- Fiets- en paardenbrug/tunnel over/onder de Rijksstraatweg, om verkeer van de Horst en Voordelaan af te leiden.
- Recreatie mondjesmaat toestaan. Geen doorgaande verbinding richting veenweidegebied.

Conclusie

De bewoners waarderen het gebied hoog. Wel signaleren ze enkele tekortkomingen.

De gemeente heeft doordat zij het gebied beschouwt als onderdeel van het grotere buitengebied een iets ander oordeel. Als bepaalde ontwikkelingen zich verder doorzetten kan de huidige acceptabele situatie onaanvaardbaar verslechteren

Met name het gebruik van paardenstallen die het gebied verdichten en verruigen.

De bewoners/gebruikers zouden wat meer armslag willen hebben om iets met de bestaande bouwvallen te doen en meer uitbreidingsmogelijkheden voor woningen en bedrijven. Tegelijkertijd stellen ze wel de voorwaarde dat het gebied landelijk en rustig moet blijven. Voor nieuwe woningen heeft de gemeente hier in het verleden enkele malen de nieuwbouw toegestaan om daarmee ongewenste situaties te saneren en daarmee kwaliteitswinst te behalen.

Wat op de interactieve avond nadrukkelijk naar voren is geschoven is de verkeerssituatie op de Raaphorstlaan. Er zijn te veel verkeersdeelnemers voor het beschikbare profiel; de situatie zou enigszins verbeterd kunnen worden door strakker de regels voor eenrichtingverkeer te handhaven en een lagere snelheid in te voeren. Dit zijn zaken die niet in een bestemmingsplan spelen. De huidige situatie biedt nauwelijks mogelijkheden tot profielverbreding (zware monumentale bomenrijen) of voor de aanleg van een parallel fietspad (wel grond voor bestemd maar die zal voor realisering fietspad moeten worden onteigend). Daar tegenover staat dat het huidige wegprofiel hoog gewaardeerd wordt. Een verlichting van de situatie zou bereikt worden door bepaalde verkeersstromen af te leiden. Geopperd werd om mogelijk via een brug of een tunnel fietsers en paarden komend van de Horst en Voordelaan direct over de Rijksstraatweg te leiden richting duinen.

Men wil duidelijk het privé karakter van het gebied handhaven. Daarom ziet men hier liever geen recreatieve fietsverbinding over eigen wegen komen.

Deelgebied Landscheiding

Uitgangspunten gemeente

Het gebied vrijwaren van ontwikkelingen die de bufferzone devalueren.

Bufferzone als natuurlijke landschappelijke contramal van de bebouwingen van Den Haag en Wassenaar.

In plaats van de veldsportfunctie die zich nu op grote schaal terugtrekt uit het gebied, functies die de natuurwaarde kunnen verhogen, waardoor dit gebied van meer betekenis kan zijn als ecologische corridor tussen de duinen en het veenweidegebied.

Mede kan hierdoor, naast en tussen de overblijvende sportbestemmingen, de recreatieve waarde vergroot worden; voor fietsers en wandelaars met name.

Op hoofdlijnen ligt het voor de hand om de ondergrond van strandwallen en –vlakten als structureel aanknopingspunt aan te wenden. Waardoor een passende, vanzelfsprekende ordening gestimuleerd wordt.

Mogelijke veranderingen t.a.v. renbaan Duindigt zo sturen dat een betere inpassing van bebouwingen en een betere verkeers- en parkeer oplossing bevorderd worden.

Interactief overleg

positieve punten

Huidige groene, natuurlijke karakter. Vormt buffer tussen Wassenaar en Den Haag.

De beperkte kleinschalige bebouwing

Het restant oorspronkelijk binnenduinterrein “Amonsvlakte” is van (potentiële) waarde voor natuur en recreatie

Sportactiviteiten wel bij voorkeur groter aandeel “rustige” sporten zoals golf

Recreatie: natuur, openheid, fietsroutes

Renbaan Duindigt (uitgezonderd de verkeershinder)

Een groep apprecieert de paardensport en de ruiterspaarden

negatieve punten

Dreiging grootschalige bebouwing (woningen, bedrijven, sporthallen)

Nieuwe bedrijfsactiviteiten

Te weinig uitbreidingsmogelijkheden woningen

Verpaupering (leegstaande sportkantines e.d.)

Een groep noemt de hoeveelheid paardenvijgen en mestkarren

Te hard rijden, sluipverkeer van auto's Vrachtwagens Waalsdorperlaan
Geluidsoverlast door feestjes sportverenigingen en verkeer
Piekverkeer Duindigt
Een groep noemt nadrukkelijk de verpaupering door braakliggende sportvelden.
Slechte verbinding met Wassenaar

Oplossingsrichtingen

Veel oplossingrichtingen hebben te maken met de breed geuite waardering van het gebied, hoe het vervolgens te handhaven, en te verbeteren op enkele minder gewaardeerde aspecten. Genoemd worden beter onderhoud van de natuurlijke aankleding van het gebied, het weren van (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen en een verschuiving van de sporten naar extensievere vormen als golf, cricket e.a. , of zelfs naar een natuurlijke inrichting.

Zo wordt de Amonsvlakte gezien als een bijzonder gebied, waarbij in meerderheid gepleit wordt voor een natuurlijke inrichting met mogelijk recreatief medegebruik. Enkelen zien hier mogelijkheden om natuur met golfsport te kunnen combineren.

Renbaan Duindigt kan gehandhaafd blijven onder voorwaarden, als onder meer de verkeersafwikkeling aan de rand van het gebied zou plaatsvinden i.p.v. nu middenin.

Meer algemeen wil men het verkeer voor de intensieve sportvoorzieningen grotendeels weren door meer directe verkeersafwikkeling aan de randen van het gebied, opdat de verkeersdruk midden in het gebied sterk zal kunnen afnemen.

De aanleg van ruiterspaden wordt voorgesteld om de hinder te verminderen die de verschillende verkeersstromen veroorzaken.

Verder wordt de aanleg van voetpaden/trottoirs bepleit uit veiligheidsoogpunt. (ondermeer langs de Waalsdorperlaan).

Een ruimere uitbreidingsregeling voor woningen wordt voorgesteld om substantiële woonwensen te kunnen verwezenlijken, die wel zullen moeten passen in het landelijk te houden karakter van het gebied.

Verder wordt voorgesteld, om te voorkomen dat de NORAH-weg op de duur als scheiding tussen "Haags" en een "Wassenaars" gebied zou kunnen uitgroeien, goede volwaardige verbindingen te maken tussen het deelgebied en Wassenaar.

Om het feestlawaai van de sporters aan banden te leggen vind een gedeelte van de bewoners dat na een feest niet al te laat tijdstip niet meer gefeest zou mogen worden. Anderen tillen hier minder zwaar aan.

Conclusie

Hoog gewaardeerd wordt het relatief onbebouwde groene en deels natuurlijke karakter van het gebied met daarin opgenomen de sportactiviteiten. Men wil dat graag zo houden met waar dat mogelijk is verbeteringen van de huidige situatie. Op dit moment zorgen de intensieve sporten voor verkeersoverlast en geluidsoverlast (o.a. feestjes tot in de nacht). Het harde rijden van dat verkeer is een van de aspecten daarvan.

Beducht is men voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijven en sporthallen.

De uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen worden als te krap ervaren.

Het braak liggen van sportvelden en leegstand van sportgebouwen wordt betreurd.

Het huidige Duindigt wordt over het algemeen als een positieve invulling ervaren met uitzondering van het piekverkeer op sommige dagen dat midden in het gebied doordringt over weggetjes die daar niet op zijn berekend en overlast betekenen voor de bewoners aan die weggetjes.

Een groep, waar de buurtvereniging "Uitzicht op Duindigt" in was vertegenwoordigd; ziet het voortbestaan van Duindigt als een garantie dat niet gewenste grootschalige ontwikkelingen op deze plek geweerd worden.

Het restant oorspronkelijk binnenduingebied de "Amonsvlakte" wordt gezien als een (potentieel) waardevol gebied voor natuur en recreatie. Nu is het een verwaarloosd kleinood.

Een enkele maal wordt negatief gereageerd op de overlast die paarden met zich mee brengen in de vorm van ruiters (Waalsdorperlaan, trottoir Buurtweg), paardenvijgen en mestkarren. Daar staat tegenover de waardering van een groep voor de paardensport en de ruiterspaden.

6.2 *Inspiraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan, met ingang van 1 augustus 2001 gedurende drie maanden op het gemeentehuis ter inzage gelegd. De terinzagelegging is vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Voorafgaande aan de opstelling van het voorontwerp is er enkele malen ambtelijk overleg geweest met de Agrarische Commissie Wassenaar.

Op 18 september 2001 is door de gemeente in het gemeentehuis een informatie- en inspraakavond gehouden waarop de achtergronden van het plan zijn toegelicht.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging is een ieder de mogelijkheid geboden op- of aanmerkingen kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

Verder zijn degenen die gebruik hebben gemaakt van de inspraakmogelijkheid in de gelegenheid gesteld om hun reactie nader toe te lichten in een spreekuur van de wethouder Ruimtelijke Inrichting en Onderwijs op 28 en 29 november 2002.

Tenslotte is over de ontwerp commentaren van gedachten gewisseld in de raadscommissie Ruimtelijke Inrichting en Onderwijs: op 9 en 10 december 2002 was er de gelegenheid voor nadere toelichting op de inspraakreacties. De commissie beraadslaagde afrondend op 20 maart 2003.

Een samenvatting van de ontvangen inspraakreacties en het gemeentelijk commentaar daarop is opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Eindverslag Inspiraakprocedure". Daarin zitten tevens enkele nagezonden inspraakreacties.

De resultaten van de gehouden inspraakprocedure en het nader overleg hebben geleid tot een aantal bijstellingen van het plan.

6.3 *Overleg*

6.3.1 *Vooroverleg*

Eind juli 2001 is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties. Een aantal van deze instanties heeft schriftelijk en mondeling gereageerd, waarbij voor een aantal onderdelen verzocht werd het gemeentelijke beleid ten aanzien van ontwikkelingen in het plangebied te verduidelijken en de bijbehorende regelgeving op een aantal onderdelen bij te stellen. De ontvangen reacties gaven aanleiding tot een bijstelling van het plan en, voor een aantal onderdelen, de plankaart.

De belangrijkste wijzigingen betreffen onder meer:

- a. het opnemen van een duidelijk beleidskader waaraan het beheer en ontwikkelingen in het plan konden worden getoetst.
- b. het inzichtelijk maken van reeds door het gemeentebestuur geaccordeerde ontwikkelingen in het gebied in het kader van de revitalisering van de kwaliteit van het gebied;
- c. het opnemen van voorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot (toekomstige) gewenste ontwikkelingen in het plangebied ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. het opnemen van een aantal specifieke bestemmingen en regelingen.

Ad a. Het voor het gehele plangebied geldende beleidskader is opgenomen in artikel 1 van de voorschriften. Daarnaast zijn bij de bestemmingen, voor zover van toepassing, bestemmingsspecifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Bij ontwikkelingen dient steeds te worden getoetst aan het aangegeven beleidskader.

Ad b. Voor een aantal percelen kan medewerking worden verleend aan een herinrichting gepaard gaande met de vervangende nieuwbouw van een woning of gehele nieuwbouw van een woning. Voor deze percelen is op de kaart een specifiek bouwvlak aangegeven waarbinnen de nieuw te bouwen woning dient te worden gesitueerd. Tevens is per perceel (in bijlage 1 bij de voorschriften) de voorwaarde aangegeven waarbinnen de vervangende nieuwbouw is toegestaan.

Ad c. Voor een tweetal locaties is een globale uit te werken bestemming opgenomen. In de bestemmingsregeling zijn de voorwaarden opgenomen waarbinnen de bestemming dient te worden uitgewerkt, daarbij zijn niet alleen de bouwbepalingen opgenomen doch zijn tevens de voorwaarden voor de te saneren functies en de toekomstige inrichting bepaald.

Voor een aantal percelen omschreven als “transformatielocaties” is een ruimtelijke visie geformuleerd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en zijn randvoorwaarden opgesteld die gelden voor de herinrichting van deze gebieden. Belangrijkste voorwaarde daarbij is een herinrichtingsplan, waarbij met name aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarbij dient een relatie te worden gelegd met de landschaps- en natuurontwikkeling en de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dat laatste is van belang om vanuit het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid te komen tot een duurzame ontwikkeling van (ongedeelde) landgoederen en buitenplaatsen.

Ad d. Deze aanpassingen hebben onder meer betrekking op het (alsnog) opnemen van regelingen ter bescherming van archeologische waarden in het gebied, de molenbiotoop en een aantal bebouwingsbepalingen.

6.3.2 Overleg ex art. 10 Bro 1985

In het kader van de verdere voorbereiding van het bestemmingplan is het toegezonden aan de volgende instanties:

- Provinciale Planologische Commissie

Afzonderlijke leden:

- Inspectie VROM, Regio Zuid-West
- Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, RPD Afd. Regionaal Beleid
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Zuid-West.
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West
- Zuid Hollandse Waterschapsbond
- Vereniging van Zuidhollandse Gemeenten
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, E.I.D. directie West
- Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
Provincie Zuid-Holland
- Directie Ruimte en Mobiliteit
- Directie Groen Water en Milieu, afdeling Groen

Een samenvatting van de ontvangen overlegreacties en het gemeentelijk commentaar daarop is opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Overzicht adviezen overleg artikel 10 BRO"

7. SAMENVATTING

[terug naar inhoudsopgave](#)

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor het Landelijk Gebied. Voor achtergronden wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken in deze toelichting en naar de artikelen in de voorschriften.

I. Thema's

Landschap, natuur, cultuurhistorie vormen samen de onderlegger van het landelijke gebied. In de natuurgebieden, en dan met name de duinen, is deze onderlegger de drager van andere functies zoals defensie, de waterwinning en de bescherming tegen de zee. In het bestemmingsplan zijn de verschillende gebruiksmogelijkheden en de waardevolle elementen van het gebied op elkaar afgestemd.

Binnen de weidegebieden gaan natuur en landschap samen met de agrarische bedrijfsvoering; de agrarische sector (en dan met name de melkveehouderijbedrijven) is van groot belang voor het in stand houden van het open weidelandschap. Sommige agrarische gebieden zijn zo belangrijk voor de natuur, dat die op de eerste plaats staat en het agrarisch gebruik ondergeschikt is; dit zijn de gebieden met natuur- en landschapswaarden met agrarisch medegebruik zoals ze zijn aangeduid met – Nla – .

De landgoederen, met hun bebossing, landhuizen, lanen en tuinen, hebben grote natuur- landschaps- en cultuurwaarden. Deze zijn zeer kenmerkend voor Wassenaar. De landgoederen worden in hun huidige opzet met maatwerk in stand gehouden. Op enkele plaatsen is (beperkt) nieuwbouw mogelijk, voorzover deze nieuwbouw onderdeel uitmaakt van een pakket maatregelen dat de toekomst van het landgoed garandeert. Dit wordt gemotiveerd in een zogenaamd 'landgoedontwikkelingsplan'.

Er is een mogelijkheid opgenomen voor een aantal activiteiten op landgoederen, zoals concerten, markten of kleinschalige evenementen.

Vrijwel alle activiteiten zoals bouw- en gebruiksmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn beoordeeld op hun gevolgen voor landschap, cultuurhistorie en archeologie.

Agrarische bedrijven

De agrarische bedrijven worden (o.a. vanuit een cultuurhistorisch perspectief) gezien als drager/beheerder van het unieke landschap. Dat geldt vooral voor de (rund)veehouderij.

Toegesplitst op de bestaande bedrijven met een gezonde toekomstverwachting, zijn mogelijkheden opgenomen voor bijvoorbeeld bebouwing en het ontwikkelen van nevenactiviteiten. Hierdoor kunnen deze bedrijven ook in de toekomst vooruit, ontstaat er een betere economische basis en is een goed beheer van het landschap gegarandeerd.

Uitbreiding met andere vormen van landbouw, zoals tuinbouw of intensieve veeteelt, is uitgesloten. Dat geldt ook voor glastuinbouw; hooguit 300 m² glas is toegestaan bij de bestaande tuinbouwbedrijven.

Voedergewassen zijn belangrijk voor de agrarische bedrijfsvoering, maar de verbouw heeft grote invloed op de aanblik van het landschap. Deze teelt wordt daarom alleen onder voorwaarden en buiten de kwetsbare gebieden toegestaan.

Wanneer agrarische complexen vrijkomen na bedrijfsbeëindiging, bestaat de mogelijkheid om het complex te bewonen. Voorwaarde is o.a. dat overtollige bedrijfsbebouwing is gesaneerd.

Wonen

Om het wonen af te stemmen op de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het gebied, worden verschillende categorieën onderscheiden: landhuizen, villa's en eengezinswoningen en meergezinswoningen. Elke categorie heeft een eigen maatvoering voor bijgebouwen, goothoogte e.d.

Alle woningen mogen met 15% worden uitgebreid *). De inhoud van de woningen mag dan niet meer bedragen dan 600 m³ **). Alleen binnen de 'rode contour' ***) geldt deze beperking niet. Op een aantal plaatsen kunnen nieuwe villa's worden gebouwd; deze waren al mogelijk op basis van delen van het bestemmingsplan 'Villawijken' die nu binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zijn opgenomen.

Op de locatie van het voormalige dierenpark is de realisatie van een woonfunctie mogelijk, in combinatie met natuurontwikkeling. Het terrein moet daarvoor eerst worden ontdaan van alle bebouwing en verhardingen, waarna 4,9% nieuwe bebouwing mogelijk is.

Verder is er een aantal bouwmogelijkheden dat kan worden benut nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Enkele zijn het resultaat van 'Landgoedontwikkelingsplannen', andere kunnen worden benut na sanering van bestaande bebouwing.

Langs de Rijksstraatweg staan enkele grote panden die nu een kantoorfunctie hebben; binnen het bestaande bouwvolume is het gebruik voor 'wonen' of 'medisch/sociale' doeleinden mogelijk. Een vergelijkbare functiewijziging is mogelijk voor panden waarin nu studie- en opleidingscentra zitten.

Bedrijvigheid

De niet-agrarische bedrijvigheid wordt geaccepteerd in de huidige opzet, maar een vergroting (van grondgebruik of bouwvolume) verdraagt zich veelal niet met de kwetsbaarheid van de omgeving. Enige uitbreidingsruimte kan worden gevonden binnen de bestaande bebouwingscontour. Bij 'De Bosrand' wordt een beperkte uitbreiding gecombineerd met een belangrijke verbetering van de omgeving. Dit bedrijf ligt binnen de 'rode contour' ***)).

Sport en recreatie

Sportactiviteiten zoals de golfsport en de veldsporten dragen bij aan het behoud van de kwaliteiten van de omgeving. Dat kan zijn omdat hierdoor de openheid in het gebied wordt gegarandeerd, of omdat zij zich goed verdragen met de natuur- en/of landschapswaarden. Deze takken van sport krijgen in dit plan planologische ruimte, onder andere doordat de bestaande bebouwing met 15% mag worden uitgebreid *).

Voor de overige sportactiviteiten wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Paarden

De verschillende paardenactiviteiten zijn de afgelopen jaren toegenomen; dit heeft vaak negatieve gevolgen voor natuur, landschap en de agrarische functie.

De volgende indeling wordt hiervoor aangehouden.

De **hippische sport** (dat zijn de maneges en Duindigt) kent een ruime regeling: bijvoorbeeld de aanleg van paddocks, eventueel met lichtmasten en 'functiegebonden horeca' is daar toegestaan. Het uitbreiden van bebouwing is maar zeer beperkt mogelijk, en kan uitsluitend als er bestaande bebouwing wordt gesloopt en de nieuwe bebouwing geconcentreerd wordt. De **stallen**, waar paarden voor recreatief gebruik worden gestald, liggen vaak in kwetsbare (natuur)gebieden; op aangewezen plaatsen is een paddock toegestaan maar bijkomende zaken, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, niet. **Paardenfokkerijen** worden gezien als een vorm van bedrijvigheid; de bestaande situatie wordt bevroren.

Bij alle situaties waar paardenbedrijven en stallen zijn bestemd, is **uitloop** van paarden mogelijk; dit is uitsluitend toegestaan op percelen die daarvoor zijn aangewezen. Omdat er zo specifieke uitloopmogelijkheden zijn aangewezen, is een uitloopverbod voor paarden in de agrarische gebieden opgenomen, zodat wordt voorkomen dat de paarden massaal in de weilanden komen te lopen.

In zijn algemeenheid wordt geen uitbreiding van paardenactiviteiten voorgestaan, omdat er nogal wat ongewenste neveneffecten zijn op natuur en landschap.

Voor het houden van **paarden bij het woonhuis** zijn criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden om paarden in bijgebouwen te mogen houden of een paddock te mogen aanleggen; ligging en perceelsgrootte spelen daarin een rol.

II. Gebieden

Aan de **zuid**kant, het gebied rond Duindigt, neemt het gebruik van de veldsporten steeds verder af. Voor de ruimte die vrijkomt wordt ingezet op functiewijzigingen naar golfsport en hippische sport.

Aan de **noord**kant komt ruimte vrij door het opheffen van het marinevliegkamp. Hier wordt ingezet op behoud van de openheid en het groene karakter, door de ontwikkeling van natuurwaarden met agrarisch en recreatief medegebruik. Ook wordt ruimte geboden voor uitbreiding van de golfsport.

Verspreid over het plangebied liggen een aantal **transformatielocaties**. Dit zijn locaties waar de bebouwing en/of de functie de kwaliteit van de omgeving negatief beïnvloeden. In het bestemmingsplan is aangegeven op welke manier de situatie ruimtelijk en functioneel zou kunnen verbeteren.

III. Planvorm

Omdat het bestemmingsplan vooral de bestaande situatie wil vastleggen, is voor een gedetailleerde planvorm gekozen; elke gebruiksmogelijkheid van gronden of objecten is op één van de kaartbladen terug te vinden.

Met een uitgebreid stelsel van gebruiks-, vrijstellings- en flexibiliteitsbepalingen kan worden ingespeeld op specifieke behoeften.

- *) De genoemde uitbreidingspercentages gelden vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.
- **) De maat van 600 m³ is ons door de provincie Zuid – Holland voorgeschreven in de ‘Nota planbeoordeling’. Deze nota wordt nu door de provincie herzien.
- ***) De ‘rode contour’ is in het streekplan vastgesteld door de provincie Zuid – Holland. Buiten de rode contour mag geen verstedelijking plaatsvinden.

8. BODEM EN WATER

[terug naar inhoudsopgave](#)

8.1. Inleiding

De opbouw en kwaliteit van bodem en water (abiotische omstandigheden) zijn in hoge mate bepalend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van functies die thans aanwezig zijn in het plangebied. De situatie van bodem en water bepaalt in belangrijke mate de (aanwezige of potentiële) natuur- en landschapswaarden en de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt een beeld geschetst van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de opbouw en kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Voor gedetailleerde beschrijvingen wordt verwezen naar het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Wassenaar.

Binnen het plangebied is geen sprake van substantiële uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing en/of oppervlakteverharding. Zeker ten opzichte van de bestaande situatie, zijn geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk die substantiële consequenties hebben voor waterkwaliteit en waterberging. Uitbreiding van functies is geen uitgangspunt van beleid in dit bestemmingsplan. Veeleer wordt gestreefd naar sanering van bestaande, minder gewenste functies, met bijbehorende vermindering van bebouwing en verharding. Over de waterparagraaf heeft op 4 mei 2004 overleg plaatsgehad met het Hoogheemraadschap Rijnland.

8.2. Ontstaansgeschiedenis

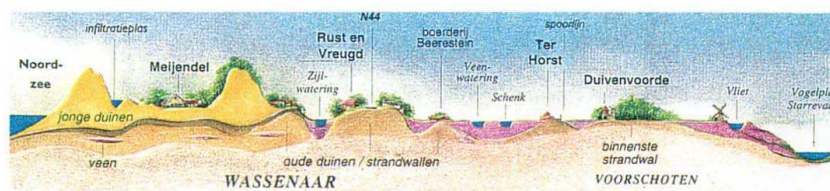
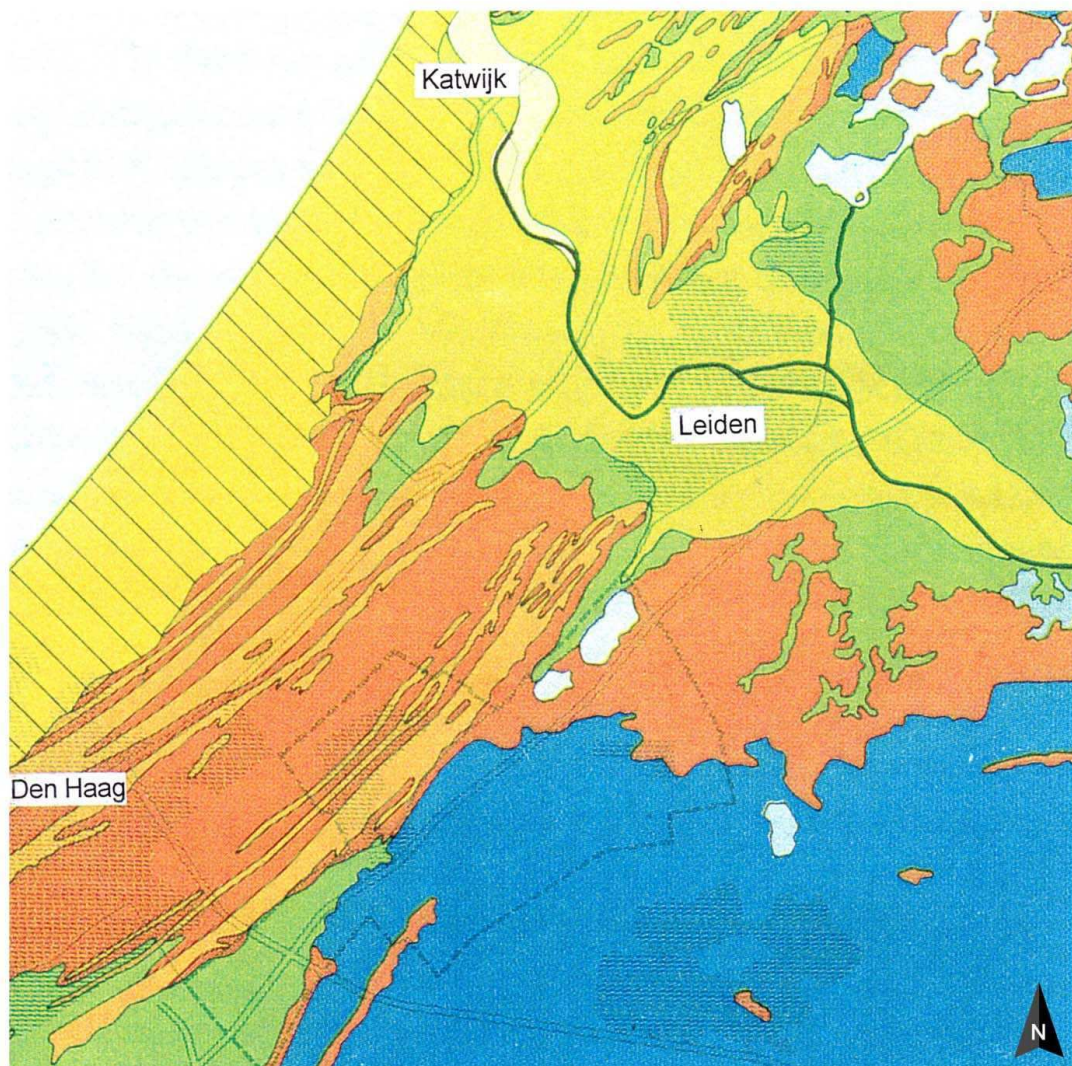
Voor het huidige landschap in Wassenaar is vooral de zee bepalend geweest. Ongeveer zesduizend jaar geleden is onder de invloed van zee en wind de vorming van strandwallen begonnen. Bij het huidige Voorschoten werd de eerste strandwal afgezet. Later werd er meer noordwestelijk weer een duinenrij opgeworpen. Tussen beide strandwallen ontstond een strandvlakte. Doordat dit proces zich enkele malen herhaalde is een afwisselend landschap van strandwallen en strandvlakten ontstaan. De westelijke strandwallen zijn ontstaan bij een relatief steeds hogere zeespiegel en liggen hoger naarmate ze jonger zijn. Door de zeespiegelstijging kon er in de lager gelegen strandvlakten een veenpakket ontstaan.

In de middeleeuwen kalfde bij zware stormen de kust af. Het zand hoopte zich op aan de stranden en door verstuiwing raakte een deel van de oude strandwallen bedekt met een dikke laag kalkrijk zand (de jonge duinen). De duinen bereiken een hoogte tot circa 25 meter +NAP. Ook op de wallen verder landinwaarts werd duinzand afgezet. Een deel van de strandvlakten werd eveneens met duinzand overstoven.

De meest oostelijke vlakte, ten oosten van de Rijksstraatweg, is niet overstoven; hier ligt veen aan de oppervlakte. Het maaiveld ligt hier op een hoogte van 0,5 meter - NAP. Het gebied tussen duinen en polders ligt op een hoogte van circa 0 tot 4 meter + NAP.

Het noordelijk deel van Wassenaar heeft lange tijd onder invloed gestaan van de delta van de Oude Rijn. In het voormalige mondingsgebied van de Oude Rijn zijn de strandwallen onderbroken. Hier ontstond een delta, waarin het Rijnwater stagneerde voordat het bij laagtij weg kon stromen naar zee. En ontstond een insnijding in de zeewering, waar het zeewater bij tijd en wijle binnen kon dringen. In dit gebied worden daarom jongere klei- en veenlagen aangetroffen (zie figuur 6). De rol van water is niet alleen belangrijk geweest bij de ontstaansgeschiedenis, maar speelt in samenhang met de geomorfologie nog een belangrijke rol in de huidige functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Geomorfologie en bodem



Figuur 6 Geomorfologie en bodem

8.3. Waterhuishouding

De waterhuishouding in het plangebied wordt sterk gereguleerd. De waterhuishouding in de duinen is door de grondwateronttrekking voor de drinkwatervoorziening ingrijpend veranderd. De onttrekking had verdroging tot gevolg. Ter compensatie van deze verdroging en het interen op de grondwatervoorraad wordt in de duinen voorgezuiverd rivierwater geïnfiltreerd, zowel via de oppervlakte- als diepinfiltratie. De oppervlakte-infiltratie had eutrofiëring tot gevolg, maar vooral de laatste jaren is de kwaliteit van het infiltratiewater sterk verbeterd. Door verplaatsing en optimalisatie van de oppervlakte-infiltratie bestaat de mogelijkheid de waterwinactiviteiten in te passen in een kleiner deel van het duingebied. Hierdoor zijn en kunnen in de toekomst delen van het duin worden vrijgemaakt van waterwinning. De grondwatersituatie wordt dan niet meer beïnvloed door de waterwinning en de natuurlijke processen kunnen zich herstellen.

Grondwater

Grote delen van het plangebied (duinen en strandwallen) worden aangemerkt als infiltratiegebied. In het duingebied is het grondwater in een grote zoetwaterbel aanwezig. Deze “voorraad” wordt al sinds jaar en dag geëxploiteerd voor drinkwater. Ten westen van de Rijksweg is de ontwatering matig, hier komt op geringe diepte grondwater voor en treedt plaatselijk kwel op. Dit leidt in natte tijden tot grote overlast voor de bewoonde delen van het plangebied. Ook voor ecologie in het algemeen en bomen in het bijzonder zijn de grote wisselingen in de grondwaterstand niet voordelig. Een uitzondering hierop vormen de duinvalleien, waar schommelingen in de grondwaterstand van 60 tot 100 centimeter (op jaarbasis) grote natuurwaarden opleveren. Vooral het ondiepe grondwater ten oosten van de Rijksweg is belast met hoge concentraties voedingsstoffen (nitraat, fosfaat etc.). Dit wordt veroorzaakt door mineralisatie van de veenbodem, die door onderbemaling wordt versneld, en door de uitspoeling van meststoffen. Door projecten als integraal waterbeheer Duivenvoordse en Veenzijdse polder en het verminderen van mineraalverliezen per bedrijf, worden mineralisatie en uitspoeling teruggedrongen.

Om het probleem van de in Wassenaar optredende grondwateroverlast op een duurzame manier aan te pakken is door bestuurders van de betrokken instanties de werkgroep grondwateroverlast in het leven geroepen. Deze werd gevormd door:

- Gemeente Wassenaar;
- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap De Oude Rijnstromen;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- NV Duinwaterbedrijf Zuid-Holland (DZH);
- RIZA;

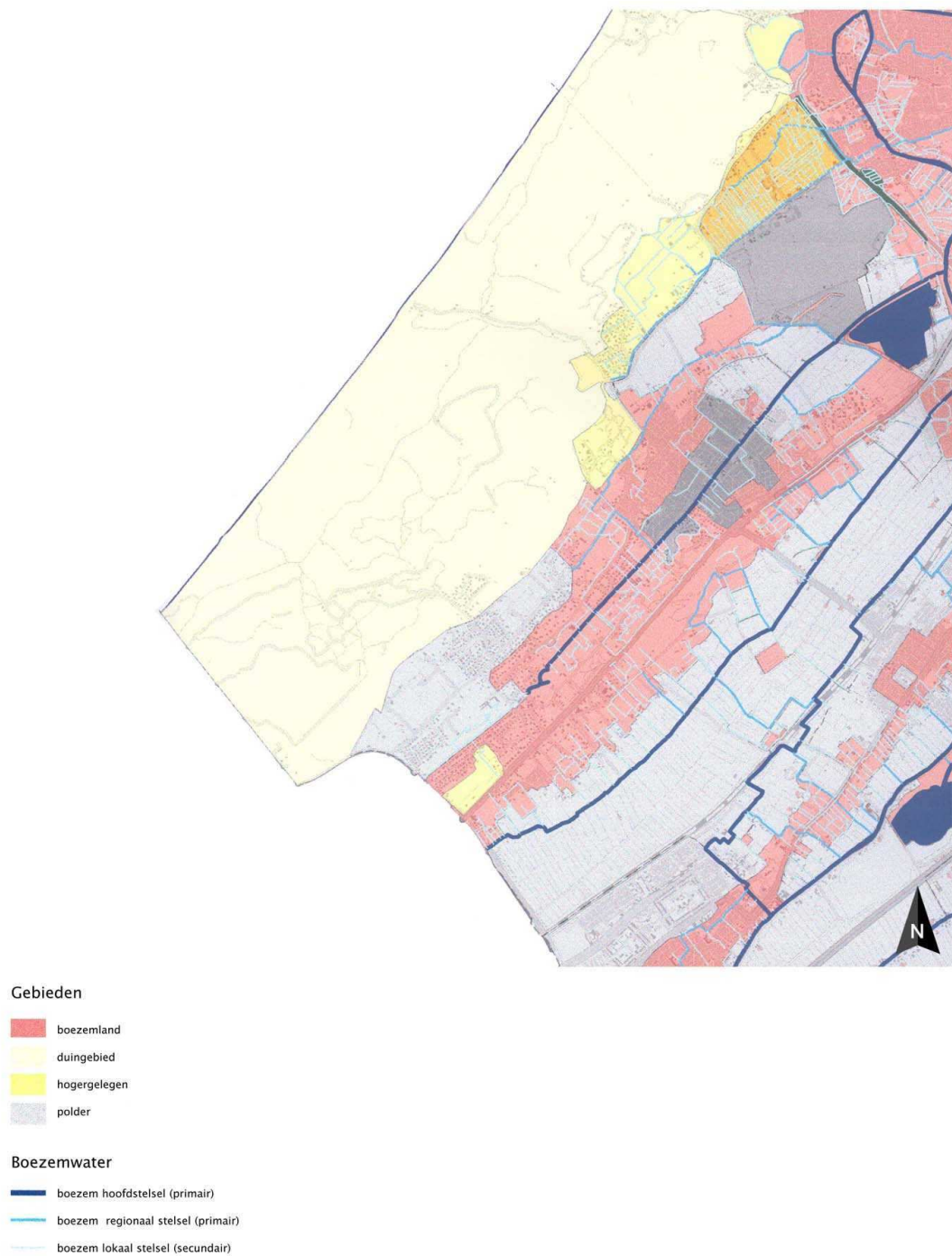
De werkgroep heeft DHV Milieu & Infrastructuur opdracht gegeven om op basis van een door haar opgesteld projectplan, een onderzoek uit te voeren. Het onderzoek naar grondwateroverlast heeft met name betrekking op de bebouwde kom van Wassenaar. In mei 2002 bracht DHV Milieu & Infrastructuur haar definitieve rapport uit.

Als aandachtspunten in de Wassenaarse grondwaterproblematiek worden gezien

- het op peil houden van de watervoerende infrastructuur en
- het bevorderen van ruimte voor ontwatering van het maaiveld.

Het bestemmingsplan voorziet in het op peil houden van de watervoerende infrastructuur en sluit verbetering daarvan ook niet uit. De ruimte voor ontwatering van het maaiveld is een aandachtspunt bij uit te voeren (bouw)werken en/of werkzaamheden.

Waterhuishouding (Hoogheemraadschap Rijnland)



Figuur 7 Waterhuishouding (Hoogheemraadschap Rijnland)

Oppervlaktewater

De waterhuishouding in het plangebied is duidelijk gekoppeld aan het patroon van strandwallen en strandvlaktes. De waterhuishouding in de binnenduinrand is daarbij ook sterk beïnvloed door de afgraving in het verleden. Iedere strandvlakte heeft zijn eigen "watering" die in natte perioden het water afvoert naar de Oude Rijn (o.a. Veen-, Zijl-, Dijk-, Scheidings- of Kaswatering). In droge perioden wordt gebiedsvreemd water ingelaten vanuit deze rivier. Binnen de gebiedsgerichte aanpak Den Haag – Katwijk wordt gezocht naar de mogelijkheden om gebiedsvreemde invloeden te beperken en daarmee de kwaliteit (sterk) te vergroten.

Vanwege de verschillen in hoogteligging worden in Wassenaar verschillende waterpeilen gehanteerd, variërend van ZP –0.70 tot WP –1.70. Het oppervlakte water en dus de buffercapaciteit blijkt afdoende te zijn voor een goede waterbeheersing. Ten behoeve van het beperken van gebiedsvreemde invloeden is een grotere buffercapaciteit noodzakelijk.

De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt in het plangebied en de omgeving daarvan in enkele watergangen gemeten.

Voor het landelijk gebied binnen de gemeente Wassenaar zijn alleen recente waterkwaliteitsgegevens aanwezig voor de Zijlwatering en de Veenwatering. Uit de gegevens blijkt dat de waterkwaliteit niet voldoet aan de gestelde normen voor de nutriënten fosfor ($>5 \text{ MTR}$) en stikstof ($1-2 \text{ MTR}$). Van de zware metalen is koper een probleemstof voor beide waterlopen ($1-2 \text{ MTR}$) en zink alleen voor de Zijlwatering ($1-2 \text{ MTR}$).

De waterkwaliteit van de Zijlwatering is volgens het provinciale waterhuishoudingsplan slecht en van de Veenwatering matig. De waterkwaliteit in de kleine wateren varieert van matig tot redelijk.

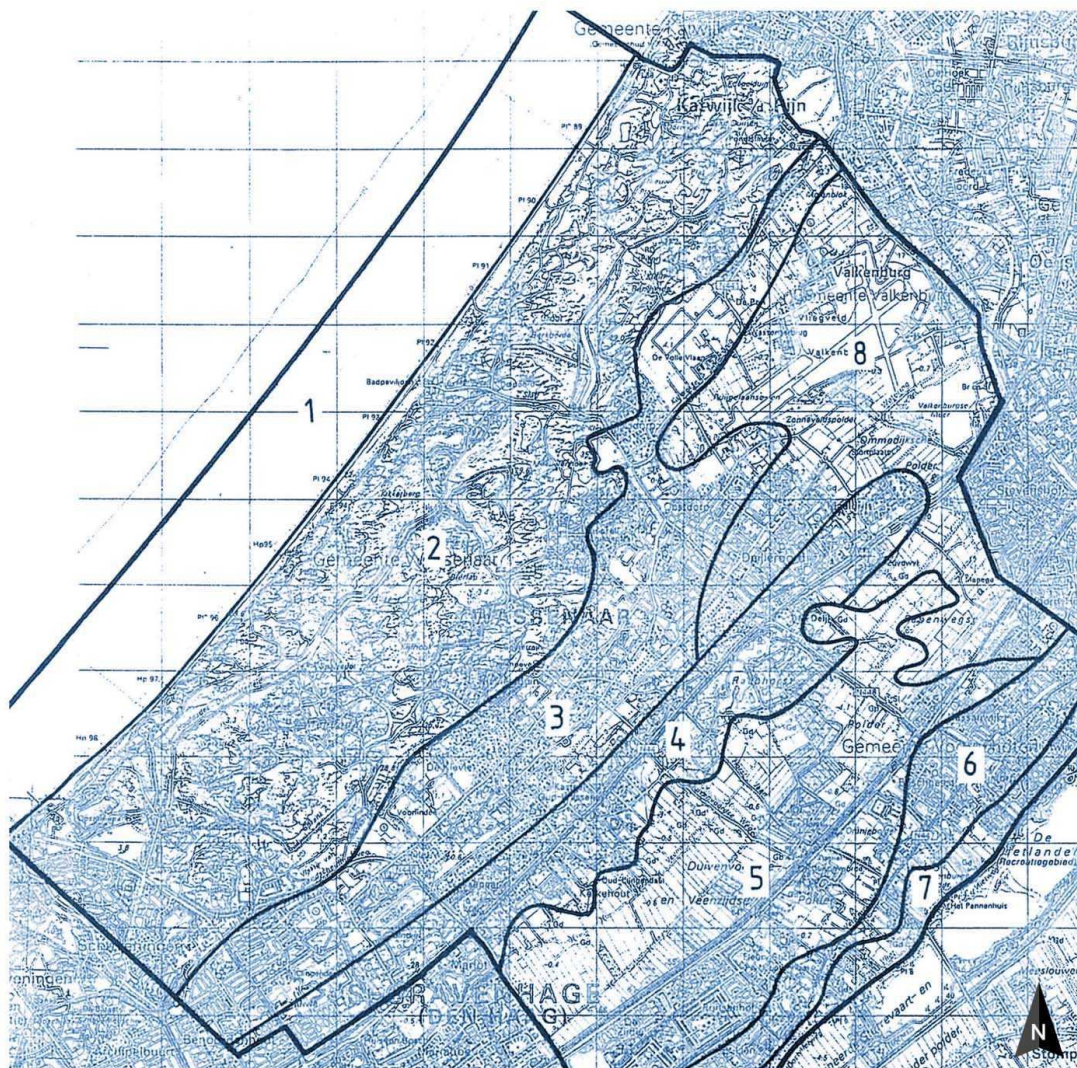
De inlaat van rivierwater voor peilbeheersing in de zomermaanden draagt in belangrijke mate bij aan de belasting van het oppervlaktewater met voedingsstoffen en verontreinigingen. Verder draagt het gebruik van meststoffen en de versnelde veenmineralisatie door peilverlagingen bij aan de belasting van het oppervlaktewater. Het gevolg van voedselrijk water is dat zich door overmatige groei van kroos zuurstofloze omstandigheden kunnen voordoen, die ongunstig zijn voor de natuurwaarden. Momenteel worden inspanningen verricht om de belasting terug te dringen (zie grondwater). De inrichting en het onderhoud van watergangen hebben grote invloed op de biologische waterkwaliteit, dat wil zeggen de aanwezigheid van vissen, macrofauna en waterplanten. Rijnland streeft naar biologisch gezond water dat voldoet aan de eisen die er vanuit de toegekende functie aan gesteld worden. Aantasting van het aquatisch ecosysteem moet worden vermeden. Een natuurvriendelijke inrichting van de oevers en het benadrukken van de netwerkfunctie van het water dragen bij aan de ecologische en landschappelijke infrastructuur. Rijnland streeft daarom ook naar de realisatie van een natuurvriendelijke oeverinrichting langs waterlopen, met als doel de algemene kwaliteit van het watersysteem te verbeteren.

8.4. Strategische lange termijn visie watersysteem Den Haag – Katwijk

De opbouw van het plan gaat uit van beschrijvingen van deelaspecten, waarna (in de beleidsvisie) de belangen met elkaar worden geconfronteerd en gewogen. Met name door de integrale functie van water kan dit niet los worden gezien van beleid.

Binnen het samenwerkingsverband Gebiedsgerichte aanpak Den Haag – Katwijk is een strategische lange visie voor deelgebieden van het plangebied uitgewerkt. Het schema van de streefbeelden per deelgebied is hier opgenomen. In de planmethodiek, voorzover dit binnen een bestemmingsplan geregeld kan worden, is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze streefbeelden. Een aantal zaken is niet direct bestemd, maar is met een aanlegvergunningstelsel mogelijk gemaakt.

Deelgebieden op basis van de waterstructuur



- 1 Noordzee
- 2 duingebied
- 3 duinzoom Den Haag - Katwijk
- 4 strandwal Rijksweg
- 5 strandvlakte Duivenvoorde- en Veenzijdse polder
- 6 strandwal Voorschoten - Leidschendam
- 7 polders langs de Vliet
- 8 zeekleigebied Oude Rijn

Figuur 8 Deelgebieden op basis van de waterstructuur

Voor informatie over een verdere uitwerking van het water in deze deelgebieden wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3. van de strategische lange termijnvisie watersysteem en Haag - Katwijk¹, waarin de algemene watervisie van de verschillende waterschappen in een streefbeeldkaart is vertaald naar een visie per deelgebied.

In het plangebied wordt deze strategische lange termijn visie, waar het de “wateraspecten” betreft, overeenkomstig de omschrijving van de visie per deelgebied in het bestemmingsplan gevolgd. Deze omschrijving (“Toelichting streefbeeldkaart watersysteem”) is daarom, voorzover die binnen de plansystematiek kan worden geregeld en ook planologisch wenselijk is, ter informatie hierna weergegeven:

Nr	Deelgebied	Bijzonder element	Toelichting
2	Duinen		De zeereep heeft en houdt als primaire functie zeewering. De duinen zijn onderdeel van de PEHS (natuur) en zijn grondwaterbeschermingsgebied (drinkwaterwinning). Daarnaast hebben ze eigen waarden voor recreatie en zijn ze het brongebied van het kwelwater. Voor duurzaam waterbeheer is het belangrijk dat de duinen blijven functioneren als infiltratiegebied, zodat alle natuurlijke nuttige neerslag aan de binnenduinrand opkwelt. De invloed van voorgezuiverd rivierwater dient minimaal te zijn.
2	Duinen	kwelstromen	Op de kaart worden de kwelstromen langs de binnenduinrand aangegeven. Het streefbeeld gaat ervan uit dat kwelstromen langs de hele binnenduinrand voorkomen overeenkomstig de oorspronkelijke natuurlijke situatie; omdat de omvang en verdeling van deze kwelstromen niet bekend is, wordt ervan uitgegaan dat zo nodig de oorspronkelijke verdeling van de kwelstromen wordt hersteld. Hierbij wordt aangesloten bij de regeneratieprojecten in de duinen.
3	Duinzoom Den Haag-Katwijk		Specifiek kenmerk van dit deelgebied is dat het rechtstreeks wordt gevoed door kwelwater uit de duinen. Het gebruik en de inrichting van dit gebied is geheel afgestemd op het kwelwater. De natuurwaarden hangen specifiek samen met de kwel uit de duinen. Waar mogelijk wordt het waterpeil verhoogd ten behoeve van de natuurwaarden in de duinen. Mede door de invoering van een meer dynamisch peilbeheer heeft er in de zomer geen water van elders te worden aangevoerd.
3	Duinzoom Den Haag-Katwijk	stedelijk gebied Wassenaar	De kern van Wassenaar blijft naar verwachting (evenals de andere stedelijke gebieden) een zeker waterbehoefte behouden. Wateraanvoer vindt primair plaats vanuit de Duinzoom (kwelwater uit de duinen) en – indien nodig – uit de zoetwaterbuffers in het Zeekleigebied. Daarnaast is het streven erop gericht riooloverstorten zoveel mogelijk te voorkomen.

¹ Opdrachtgever Hoogheemraadschap van Rijnland, nummer 626.9398.00, d.d. 17 oktober 2000 (het rapport)

3	Duinzoom Den Haag-Katwijk	waterscheiding (landscheiding)	De landscheiding wordt als oorspronkelijke waterscheiding hersteld. Daarmee wordt voorkomen dat blijvend gebiedsvreemd water door de waardevolle duinzoom van het zuidelijk gelegen gebied naar Delfland moet worden getransporteerd.
3/4/6	Duinzoom/ Strandwallen/ Rijksstraatweg	infiltratiegebieden	In deze gebieden kan regenwater zoveel mogelijk in de bodem infiltreren om het grondwatersysteem te voeden. In de zomer kan het grond- een oppervlaktepeil dieper onder maaiveld wegzakken, zodat gebieden relatief droog zijn. Op de strandwal is geen of weinig open water aanwezig.
3/4/6	Duinzoom/ Strandwallen/ Rijksstraatweg	waterscheidingen	De oude waterscheidingen in het oppervlaktewatersysteem – de Rijksstraatweg – dient zoveel mogelijk te worden behouden of hersteld
5	Strandvlakte Duivenvoordse- Veenzijdsepolder	agrarisch gebied, landgoederen bestaande natuurgebieden	Binnen de marges van het gebruik worden enigszins grotere peilfluctuaties toegestaan om de waterbehoefte te verminderen, maar de verwachting is dat er altijd behoefte zal zijn om water van buiten het gebied aan te voeren. Daarnaast wordt gestreefd naar grotere eenheden met één functie en zo groot mogelijke peilvakken.
5	Strandvlakte Duivenvoordse- Veenzijdsepolder	waterrijk natuurgebied (zoekgebied)	Aan de zuidostrand van de strandvlakte worden mogelijkheden benut voor een door regenwater gevoed moerasgebied. Dit gebied kan dienen als zoetwaterbuffer ten behoeve van andere functies (agrarisch gebied en/of aangrenzend stedelijk gebied). In een dergelijk gebied is in beginsel een peilfluctuatie tussen zomer en winter van maximaal 80 cm denkbaar. Hiervan is ongeveer 20 tot 50 cm nodig om te voorzien in de gebiedseigen verdampingsverliezen. Er resteert dan een waterschijf van 30 tot 60 cm die gebruikt kan worden ten behoeve van andere functies
8	Zeekleigebied		Gebied langs de Oude Rijn met zeekleiafzettingen en kwelstromen. Omdat het “benedenstrooms” ligt is het de meeste voor de hand liggende plaats voor landbouw.
8	Zeekleigebied	zoetwaterbuffers	Dit zijn buffers waar water in de winter en regenrijke periodes kan worden opgeslagen ten behoeve van de droge zomerperiodes.
		waterstromen naar zoetwaterbuffers toe	De waterbuffers worden primair gevoed door water uit de Duinzoom.
		waterlevering vanuit de zoetwaterbuffers	Gebieden met een blijvende externe waterbehoefte worden in de zomer van water voorzien uit de zoetwaterbuffers
8	Zeekleigebied	waterscheiding Oude Rijn	Op de kaart is aangegeven waar het plangebied dient te worden “losgemaakt” van het boezemstelsel. Dit geldt uitsluitend voor de wateraanvoer in de zomer. De waterafvoerfunctie van de boezem in de winter (waterafvoer) blijft

bestaan. Op welke wijze het plangebied van het boezemstelsel wordt "losgemaakt", wordt in het waterstructuurplan uitgewerkt.

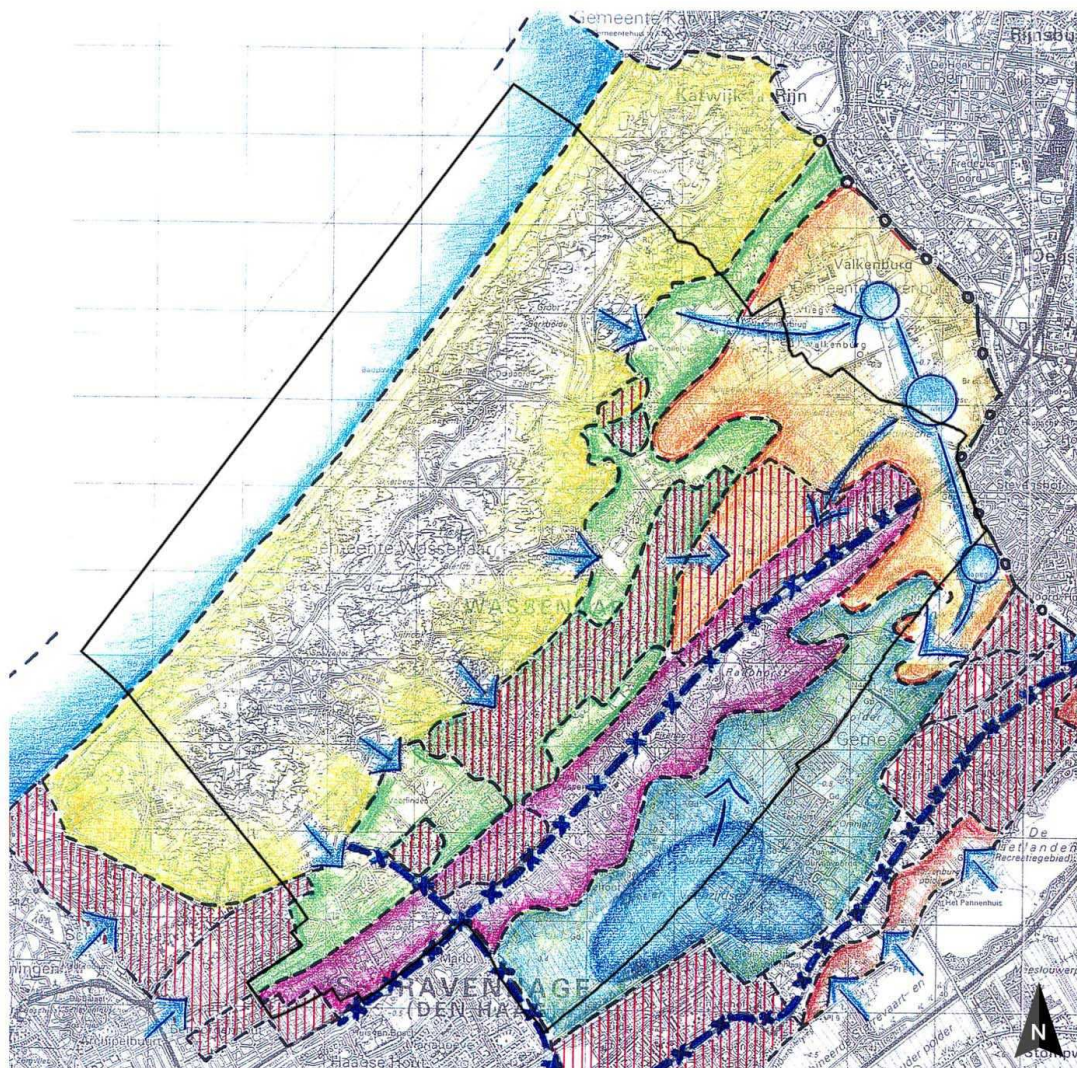
Naar: "Tabel Toelichting streefbeeldencarta watersysteem"

Om de hierboven weergegeven visie te kunnen realiseren dient volgens het rapport, ook het grondgebruik en de ruimtelijke inrichting van het gebied daarmee rekening te houden. In een tabel ("Gevolgen voor het grondgebruik") wordt daartoe een aanzet gegeven, die te zijner tijd in een nog op te stellen middellange termijnvisie nader zal moeten worden uitgewerkt. Ook deze tabel is hierna, ter informatie, weergegeven, voorzover passend in het in dit bestemmingsplan neergelegde beleid:

Nr	Deelgebied	aandachtspunten, doelstellingen grondgebruik
2	Duinen	De duinen hebben en houden een primaire functie voor zeewering, natuur en drinkwaterbereiding. Om de potentiële natuurwaarden optimaal te benutten en om de externe invloeden op de waterhuishouding te verkleinen wordt gestreefd naar verdere concentraties van de drinkwaterfunctie. Hierin wordt met de bestaande plannen reeds voorzien
3	Duinzoom Den Haag – Katwijk	De bijzondere potenties van dit gebied als gevolg van de beschikbaarheid van schoon kwelwater dienen optimaal te worden benut. In het grondgebruik dient het accent te liggen op functies die afhankelijk zijn van schoon water, zonder zelf dit water te vervuilen. Daarbij moet primair worden gedacht aan natuurfuncties die afhankelijk zijn van schoon water.
4/6	Strandwallen Rijksstraatweg en Voorschoten – Leidschendam	De relatief droge strandwallen zijn gezien vanuit het watersysteem primair geschikt voor "droge" functies, zoals stedelijke functies, tuinbouw en droge natuur. De strandwallen hebben nu al voor een groot deel stedelijke functies.
5	Strandvlakte Duivenvoordse- en Veenzijdsepolder	Dit veengebied is primair geschikt voor veehouderij en natte natuur. In het gebied komen nu vooral drie typen grondgebruik voor die hiermee in overeenstemming zijn: veehouderij, reservaatgebieden van natte (schraal)graslanden en natte bossen. Omdat deze drie deelfuncties verschillende eisen stellen aan de waterhuishouding (waterpeil mogelijkheden van dynamisch peilbeheer, waterkwaliteit) is het van belang de drie deelfuncties te concentreren in zoveel mogelijk aaneengesloten deelgebieden.
8	Zeekleigebied	In het zeekleigebied gelden de minste specifieke eisen aan het grondgebruik; dit gebied kan voor allerlei functies worden gebruikt. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de mogelijkheden voor de realisering van de gewenste extra waterberging ten behoeve van het gehele plangebied optimaal te worden benut.

Naar: "Tabel Gevolgen voor het grondgebruik"

Streefbeeldkaart



- | | |
|--|---|
| Noordzee | wateraanvoer |
| duingebied | waterbuffer (zoeklocatie) |
| duinzoom Den Haag – Katwijk | gebiedsbegrenzing (geen waterinlaat) |
| strandwal Rijksstraatweg | waterscheiding (te handhaven/te herstellen) |
| zoekgebied waterrijk natuurgebied | gemeentegrens |
| strandvlakte Duivenvoordse- en Veenzijdse polder | |
| strandwal Voorschoten – Leidschendam | |
| polders langs de Vliet | |
| zeekleigebied Oude Rijn | |
| stedelijk gebied | |

Figuur 9 Streefbeeldkaart

8.5. Waterstaatkundige aspecten

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Deze worden gescheiden door de landscheiding ter hoogte van de huidige Landscheidingsweg (die buiten dit plan valt). Binnen het plangebied ligt een deel van de zeewering van de Noordzee, bestaande uit een zeereep en duinengebied. Deze hoofdwaterkering dient tot bescherming van het achtergelegen land tegen de zee. De instandhouding en het onderhoud zijn dan ook gericht op optimale bescherming.

8.6. Bodem

In en nabij het plangebied doen zich een aantal bijzondere milieugradiënten voor, die met name samenhangen met verschillen in bodemgesteldheid, hoogteligging en waterhuishouding.

De bodem in het duingebied bestaat uit kalkrijke vaaggronden. In het gebied van de strandwallen en strandvlakten komen verschillende bodemtypen voor; in het zuidelijk deel kalkloze zandgronden, in het noordelijk deel zeekleigronden. De gronden in het noordelijk deel van het plangebied zijn afgegraven voor de bollenteelt.

In de polders ten oosten van de Rijksstraatweg komen naast kalkloze zandgronden op grote schaal veengronden voor. In verband met hoge grondwaterstanden en de daarmee samenhangende slechte draagkracht van de ondergrond zijn deze gronden slechts geschikt voor weidebouw.

De bodemkundige waarden in het plangebied betreffen met name de duinen van Meijndel en Berkheide. Opvallend zijn de grote hoogteverschillen en de fraaie duinvormen.

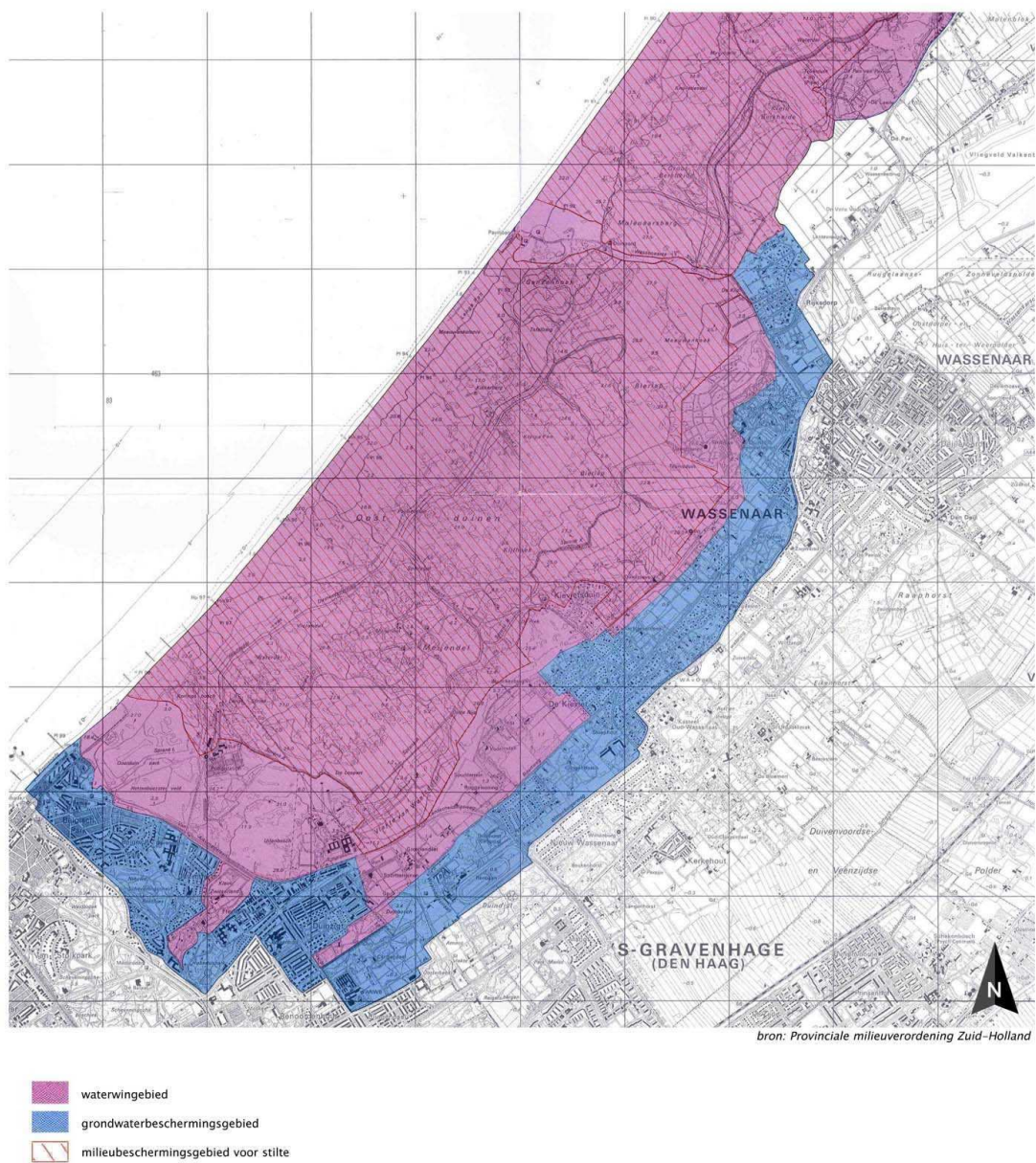
Daarnaast zijn de gebieden met een nog goed herkenbaar patroon van strandvlakten en strandwallen bijzonder. Het aanwezige reliëf is hier zeer kwetsbaar. In de Veenzijdsepolder ligt één van de laatste restanten veenmosveen van Zuid-Holland. Voor de bodemkundige situatie wordt verwezen naar figuur 6.

8.7. milieuaspecten bodem en water

In het duingebied wordt grondwater gewonnen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Ingevolge de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland (PMV) geldt, met het oog op deze winning, voor een gedeelte van het plangebied een regime gericht op het weren dan wel reguleren van activiteiten die de kwaliteit van het grondwater kunnen bedreigen. De PMV onderscheidt in het plangebied een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied. In het waterwingebied is het regime het strengst. Grondwaterbedreigende activiteiten zijn in beide gebieden in principe verboden. Van het verbod kan meestal onder voorwaarden ontheffing worden verleend. De initiatiefnemer van de activiteit dient dan bodembeschermende maatregelen te treffen. De begrenzing van beide gebieden is aangegeven in figuur 8.

Bodemverontreinigingen kunnen gewenste ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen (b.v. het realiseren van woningbouw, natuurontwikkeling, bedrijventerreinen) doen stagneren. In het plangebied bevinden zich locaties waar de landbodem en/of het zich daarin bevindende grondwater in het verleden zodanig verontreinigd is, dat sanering daarvan noodzakelijk is. Deze locaties maken deel uit van het landelijke bodemsaneringsprogramma. Voor zover dit plan nieuwe gevoelige bestemmingen toestaat zal, alvorens een locatie ontwikkeld wordt, bodemonderzoek moeten uitwijzen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied



Figuur 10 Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied

De gemeente wil hergebruik van secundaire grondstoffen, zoals licht verontreinigde grond, stimuleren. Hierdoor worden de voorraden primaire grondstoffen ontzien. Om te verzekeren dat door hergebruik van licht verontreinigde grond of op de bodem geen nieuwe verontreinigingen worden veroorzaakt, wordt een zoneringsbeleid ontwikkeld. Met dit beleid wordt beoogd dat toepassingen van licht verontreinigde grond in of op de bodem alleen plaatsvinden in zones van een vergelijkbare of mindere kwaliteit dan de toe te passen grond.

8.8. Beleidsuitgangspunten

- De bijzondere ecologische gradiënten die samenhangen met verschillen in bodemgesteldheid, waterhuishouding en hoogteligging dienen te worden beschermd.
- De bodemkundige waarden in het gebied komen met name voor in het duingebied en het gebied van strandwallen en strandvlakten. Met name het aanwezige reliëf in dit laatste gebied is kwetsbaar en verdient een zorgvuldige benadering.
- De zeewerende functie van de duinen en de functie van de landscheiding zal in de voorschriften worden veilig gesteld.
- Verbetering van de waterkwaliteit is gewenst. Peilverlaging in het veengebied is vanwege versnelde veenmineralisatie ongewenst. Daarnaast is vermindering van de inlaat van gebiedsvreemd water gewenst.
- Het wateroppervlak/ buffercapaciteit moet minimaal worden gehandhaafd en – zo mogelijk – worden vergroot.
- Wateroverlast (te hoge grondwaterstanden) met name in de bossen en bewoonde delen van het plangebied en de villawijken daarbuiten moet worden voorkomen.
- Aanpassen van het huidige waterregime voor functies als landbouw, natuur en/of landschap is alleen mogelijk als de waterbeheersing hier niet onder leidt, maar bij voorkeur verbetert.

In dit hoofdstuk komt een landschapsvisie voor het plangebied aan de orde. De landschapsvisie is als volgt opgebouwd. In paragraaf 9.1 wordt het huidige landschapsbeeld beschreven (ontstaansgeschiedenis, landschapsstructuur, landschapstypen en landschapsbeeld). Om de landschappelijke kwaliteiten af te kunnen wegen met andere belangen is het noodzakelijk het landschapsbeeld van de onderscheiden deelgebieden te waarderen en de kwetsbaarheid voor ontwikkelingen te bepalen. Deze bevindingen zijn "uit het veld" beoordeeld in het licht van de uitgangspunten en opgaven uit het rijks- en provinciaal landschapsbeleid (beleidskader). Het landschap is een kwaliteit op zich, maar is tevens de basis voor de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het landschap is een resultante van de bodem, de waterhuishouding (geomorfologie) en de ontginningsgeschiedenis. De cultuurhistorische waarden zijn in het landelijk gebied nog zeer goed afleesbaar. Vanwege de onderlinge verbondenheid zijn beide aspecten in dit hoofdstuk beschreven. Een meer onzichtbare laag van de cultuurhistorie ligt verborgen in de ondergrond. Deze archeologische aspecten zijn beschreven in paragraaf 9.4. Dit resulteert in paragraaf 9.5 in beleidsuitgangspunten waarin staat aangegeven welke kwaliteiten vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt behouden dienen te blijven en waar ontwikkelingen toelaatbaar en gewenst zijn.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar het Landschapsbeleidsplan Wassenaar.

9.1. *Huidige situatie*

Ontginningsgeschiedenis

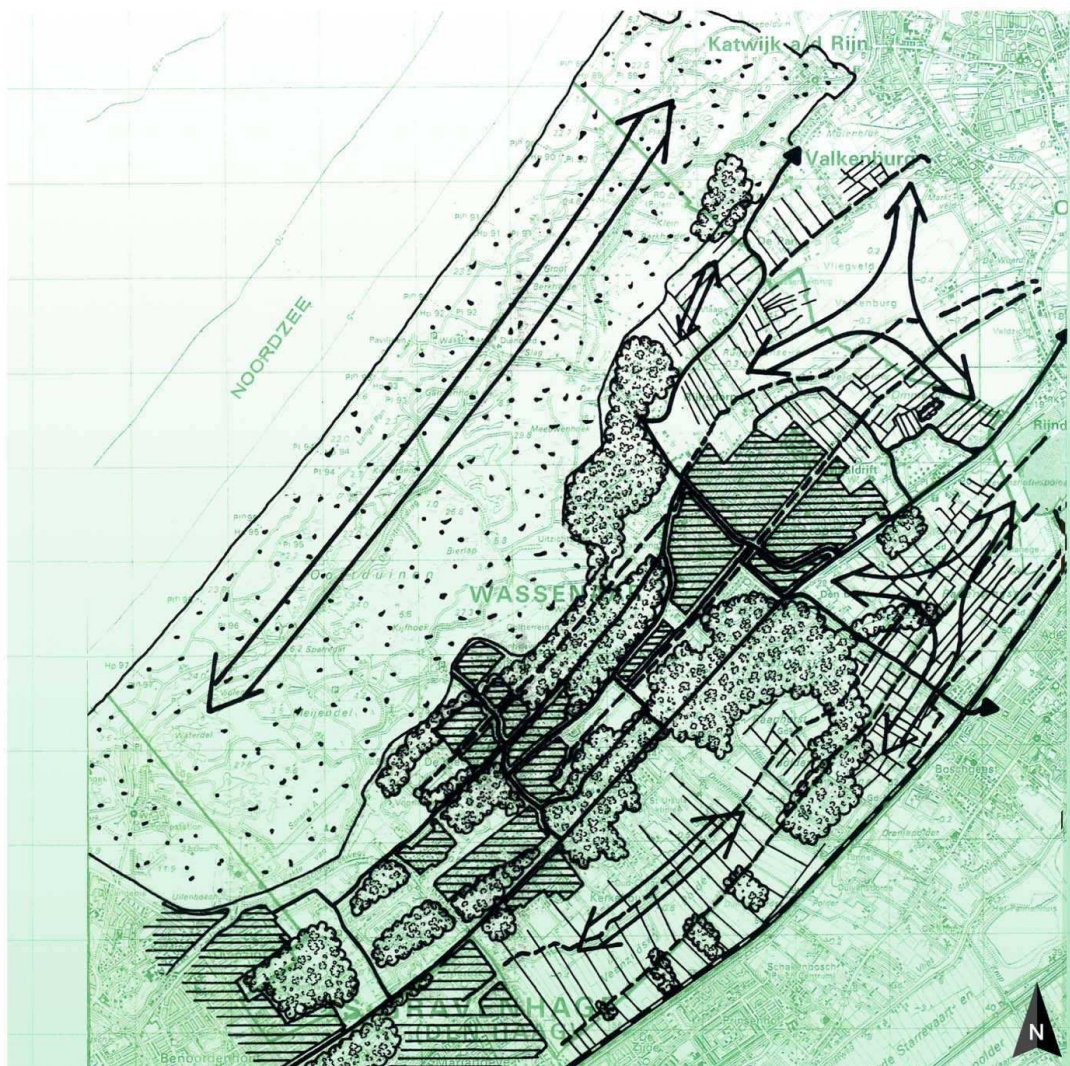
De eerste met zekerheid vastgestelde en meer permanente bewoning vond plaats voor 2000 voor Christus. De drogere delen van de strandwallen werden ontbost onder andere voor akkerbouw. Op de strandwallen ontstonden nederzettingen. Rond 1200 na Chr. werden op enkele strategische plaatsen op de strandwallen kastelen gebouwd. Na 1500 begon men ook met het ontginnen van de strandvlakten, zodat deze gronden grotendeels werden ontbost. Door de stand van de techniek werd het mogelijk deze lager gelegen gebieden te ontwateren. In de veen- en kleipolders is de voor West-Nederland kenmerkende langgerekte opstreckende kavelvorm ontstaan. De ligging van de veelal uit de 18e eeuw daterende boerderijen in de Veenzijdsepolder op de overgangen van de strandwal naar de strandvlakte is kenmerkend voor dit ontginningspatroon.

Als gevolg van de grote welvaart die gedurende de Gouden Eeuw was opgebouwd, werden vanaf de 17e eeuw veel bestaande kastelen tot buitenplaatsen omgevormd en werden nieuwe buitenplaatsen en landgoederen gesticht. Dit leidde tot herbebossing van de strandwallen en plaatselijk ook de strandvlakten. Vanaf 1900 werd er op de strandwallen ontbost voor m.n. de bollencultuur en stedelijke uitbreidingen. Ook grote delen van de strandvlakte, gedeelten van het duingebied en het zeeleigebied werden bebouwd.

Landschappelijke hoofdstructuur en landschapstypen

De opbouw van het landschap is deels bepaald door het abiotisch basissysteem, zoals dat in hoofdstuk 8 is beschreven (zie figuur 6). Omdat de mens grote invloed heeft (gehad) op landschapsvormende processen, zoals de zandbewegingen in het duingebied en overstromingen van rivieren, is het huidige landschap dan ook de resultante van het abiotisch basissysteem en het handelen van de mens.

Landschapsstructuur



-  bossen
-  wegen
-  waterlopen
-  spoorlijn
-  bebouwing
-  strand/duinen
-  richting open ruimte
-  richting verkaveling

Figuur 11 Landschapsstructuur

De landschappelijke hoofdstructuur is als volgt te typeren:

- de hoofdrichting van het landschap en de samenhang tussen de verschillende landschapstypen is bepaald door ontstaansgeschiedenis, de grote invloed van de zee is in alle landschapstypen nog herkenbaar; er zijn grote contrasten in de landschappelijke opbouw van de (gedeeltelijk zeer open) duinen, de besloten smalle strandwallen/strandvlakten en de open grote strandvlakte/zeekleipolder;
- de waterhuishouding en de ontsluitingsstructuur volgen het patroon van strandwallen en strandvlakten;
- de bebouwing van Wassenaar ligt op markante plekken: de villagebieden hoofdzakelijk op de strandwallen en de dorpskern op de overgang van zand naar klei.

In het plangebied zijn binnen deze hoofdstructuur de volgende drie landschapstypen te onderscheiden (zie figuur 12):

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

a. Kenmerken van de drie landschapstypen

Het jonge duinlandschap

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

Het strandwallen en strandvlaktenlandschap

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

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

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de strandwallen en strandvlakten wordt verwezen naar het landschapsbeleidsplan.

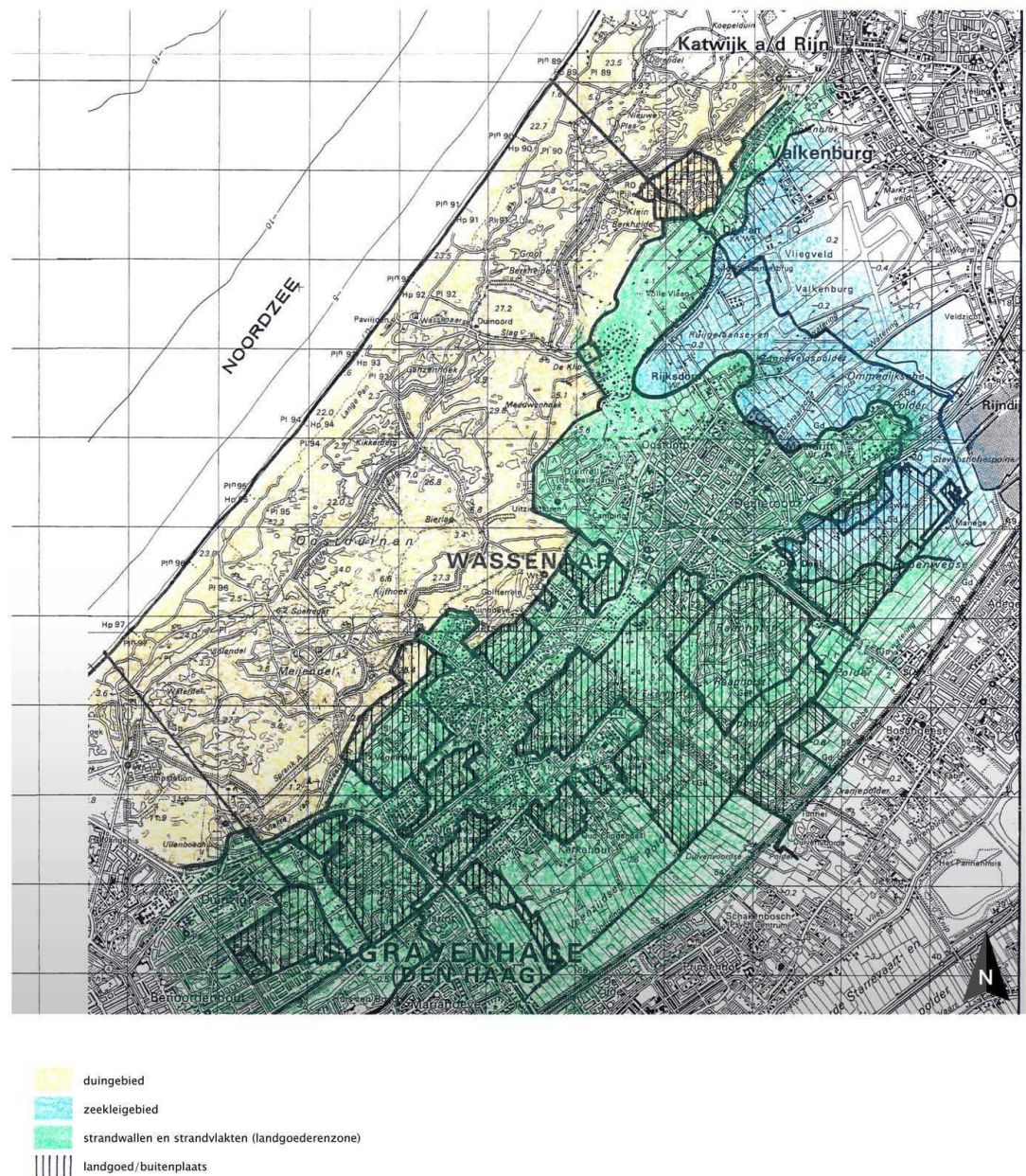
Het jonge zeekleilandschap

Het jonge zeekleilandschap wordt gekenmerkt door openheid, de slagenverkaveling en het graslandkarakter.

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

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

Deelgebieden op basis van landschapsstructuur



Figuur 12: Deelgebieden op basis van de landschapsstructuur

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

b. Waardering van de drie landschapstypen

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

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

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

Het jonge duinlandschap

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

Het strandwallen en strandvlaktenlandschap

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

Het jonge zeekleilandschap

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

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

c. Kwetsbaarheden van de drie landschapstypen

De landschapstypen en kleine landschapselementen zijn in verschillende mate kwetsbaar voor ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen, bijvoorbeeld als gevolg van landbouwkundige en stedenbouwkundige ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de gebieden als zodanig als voor de dikwijls karakteristieke overgangen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in:

de locatie van de bebouwing (bijvoorbeeld midden in een open gebied of afwijkend van het bestaande bebouwingspatroon);

de aard en schaal van de bebouwing in relatie tot de ruimtelijke verschijningsvorm (grootschalige bebouwing);

beplanting (bosaanleg in een open polder),

de aard van het grondgebruik (grasland-akker).

Jonge duinlandschap

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

Strandwallen- en strandvlaktenlandschap

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

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

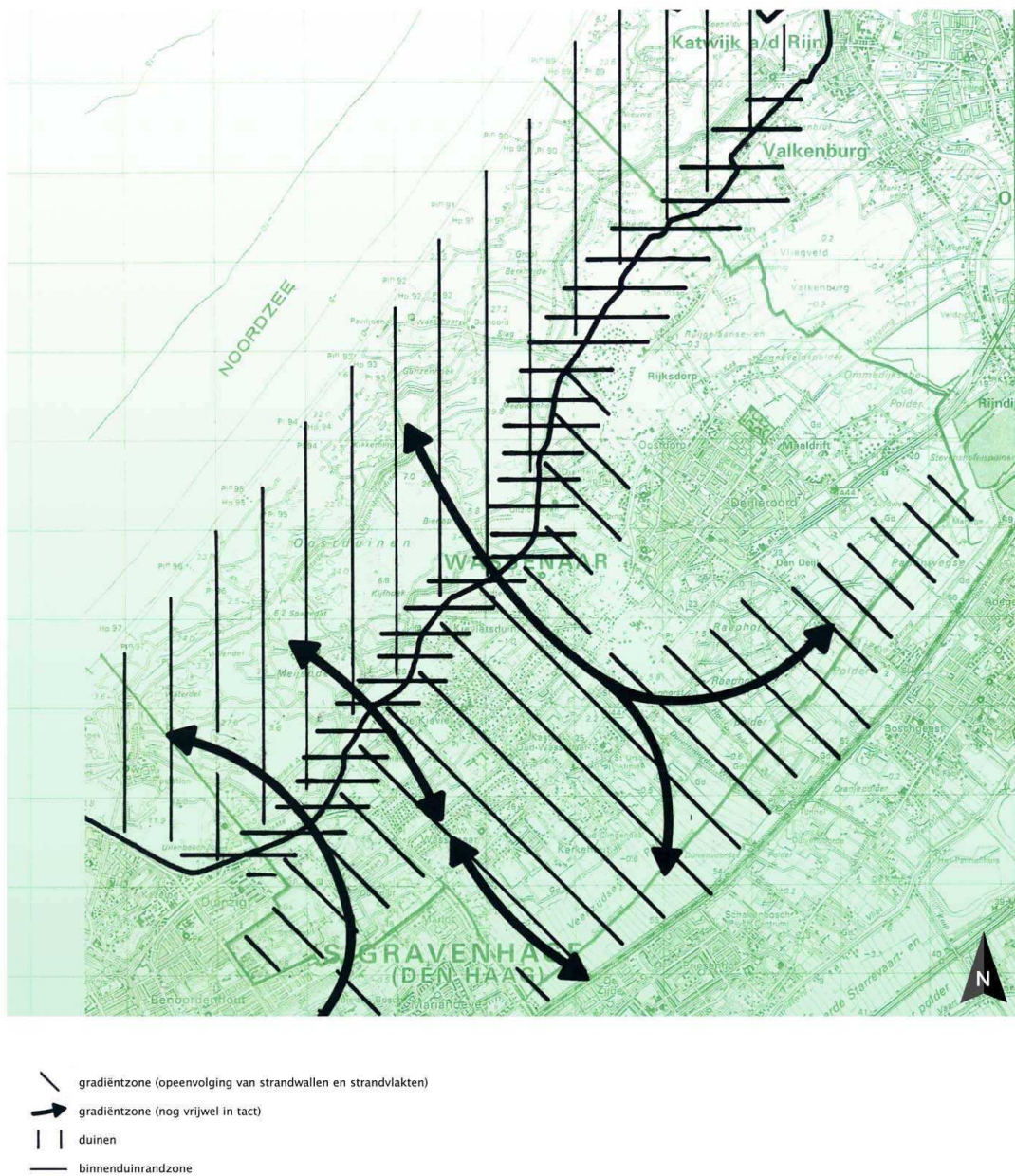
De grootschalige strandvlakte binnen dit landschapstype is kwetsbaar voor verdichting en versnippering door bebouwing en het aanbrengen van beplanting. Het landschapstype is door de openheid ook zeer kwetsbaar voor grootschalige bebouwing in de aangrenzende gebieden ("horizonvervuiling").

Jonge zeekleilandschap

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

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

Waardevolle gradiënten



Figuur 13 Waardevolle gradiënten

9.2. Ontwikkelingen

Op basis van beleid van hogere overheden, zijn al verschillende ontwikkelingen ingezet. Het landschapsbeleid van rijk en provincie is gericht op behoud en ontwikkeling van een karakteristiek landschapspatroon. In het rijksbeleid heeft dit geleid tot het instellen van de Rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer. In het Structuurschema Groene Ruimte en het streekplan Zuid-Holland West en het Beleidskader Groen wordt dit beleid gecontinueerd. Hoofdpunt van dat beleid is het tegengaan van verstedelijking.

Het streekplan is gericht op het beschermen van het gebied binnen de bufferzone tussen de Leidse en de Haagse stadsregio's tegen niet-agrarische ontwikkelingen met behoud en waar inpasbaar versterking van de mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik, geënt op de natuur en landschapswaarden en passend binnen de agrarische bedrijfsvoering.

De bevindingen uit paragraaf 9.1 (huidige situatie) sluiten aan op dit geschetste provinciale landschapsbeleid. In het provinciaal beleid staat vermeld dat op grond van lokale/regionale overwegingen de gemeente een nadere verfijning kan aanbrengen in de landschappelijke afwegingen.

Op gemeentelijke niveau wordt wel een andere invulling aan het bufferzonebeleid gegeven, met name over het behoud van het agrarisch karakter. Functieveranderingen bijvoorbeeld in de vorm van baggerdepots vormen een te grote aantasting van het landschap en passen in de gemeentelijke optiek niet in een bufferzone. Ook industriële activiteiten als zandwinning en zandopslag behoren niet binnen dit gebied plaats te vinden.

De aanwijzing tot "zoekgebied groot groengebied" in het kader van het Structuurschema Groene Ruimte biedt goede mogelijkheden om de landschappelijke kwaliteiten te realiseren en kan tevens de mogelijkheden voor recreatieve beleving vergroten. Er wordt met name gedacht aan bosontwikkeling. Vanuit het gemeentelijk beleid is het gewenst om in dit kader een bosstrook langs de Leidse woonwijk Stevenshof aan te leggen. Dit kan tevens leiden tot een betere landschappelijke inpassing van storende elementen (horizonvervuiling). Aandacht zal moeten worden geschonken aan blijvende mogelijkheden voor duurzaam agrarisch functioneren.

Een deel van de landschappelijke ontwikkelingen wordt bepaald door de veranderingen in het agrarisch grondgebruik en de uitvoering van het landschapsbeleidspan; een deel van de rundveehouderijbedrijven in het gebied zal naar verwachting op termijn beëindigd worden. De resterende bedrijven krijgen, mits voldoende gefaciliteerd, daardoor weer toekomstmogelijkheden. Een andere ontwikkeling is een verkleining van het graslandareaal voor andere teelten, vanuit de behoefte aan de teelt van voedergewassen. De teelt van bijv. maïs heeft echter in de Wassenaarse situatie negatieve gevolgen voor de openheid van het landschap en raakt daarmee de natuur- en cultuurhistorische en de landschappelijke waarden.

In het kader van de uitvoering van het landschapsbeleidsplan zal de onderhoudstoestand en de continuïteit van bestaande beplantingen worden verbeterd. Plaatselijk zal de aanleg van nieuwe beplantingen worden gestimuleerd. Uitbreiding van de oppervlakte glas is gezien de aard van de bedrijven uitgesloten.

9.3. Cultuurhistorie

Inleiding

De ontginningsgeschiedenis is in hoge mate bepaald door het geomorfologische patroon. In het hiervoor beschreven landschap is de ontstaansgeschiedenis nog zeer kenmerkend en herkenbaar aanwezig. Dit heeft geleid tot het voornemen van de staatssecretaris van cultuur om een zeer groot deel binnen de gemeentegrenzen van Wassenaar aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Het landschap vormt de basis voor de cultuurhistorische waarden. Een nadere cultuurhistorische waardering van het plangebied vindt plaats aan de hand van de volgende aspecten:

- historisch-geografische waarden:

- cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Voor de historisch-geografische waarden is gebruik gemaakt van oude en recente topografische kaarten aangevuld met veldwaarnemingen. Voor de cultuurhistorisch waardevolle elementen is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Landschapsbeleidsplan, het rapport van het Monumenten Inventarisatie Project, de lijst met rijksmonumenten en de door het rijk uitgebrachte nota Belvédère. De voornaamste bron, waar veel van het voorgaande in is verwerkt, vormen de kaarten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland. De paragraaf wordt afgesloten met de waardering en de kwetsbaarheden.

Historisch-geografische waarden

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

Bijzonder in Wassenaar is de duidelijke herkenbaarheid van het ontginningspatroon binnen de landschapsstructuur en de opeenvolging van landgoederen op de hoger gelegen strandwallen. Binnen het plangebied zijn contrast- en gradiëntzones aanwezig waartegen het landgoederengebied zich aftekent. Overwegend lopen de lanen en wegen over of op de rand van de strandwallen die (in tegenstelling met de open strandvlakten) zijn verdicht met bossen en bebouwing. Het groene, boomrijke karakter bepaalt op de strandwallen nog steeds de sfeer. De (linten van) boerderijen liggen op de overgang van de droge strandwal en de vochtige strandvlakten en zijn als zodanig nog zeer goed herkenbaar.

De duidelijke structuur van het ontginningspatroon is zelfs in rijksperspectief bijzonder en representatief. Niet alleen afzonderlijk cultuurhistorische elementen maar ook de waarden van die elementen gezamenlijk binnen bijvoorbeeld een landgoed, vaak in samenhang met de parkstructuur, vormen unieke waarden. Bij nagenoeg alle landgoederen heeft dit geleid tot een rijksmonumentstatus, waar niet alleen de ensemblewaarde van de gebouwen maar ook de parkaanleg en landschappelijke inbedding deel van uitmaken.

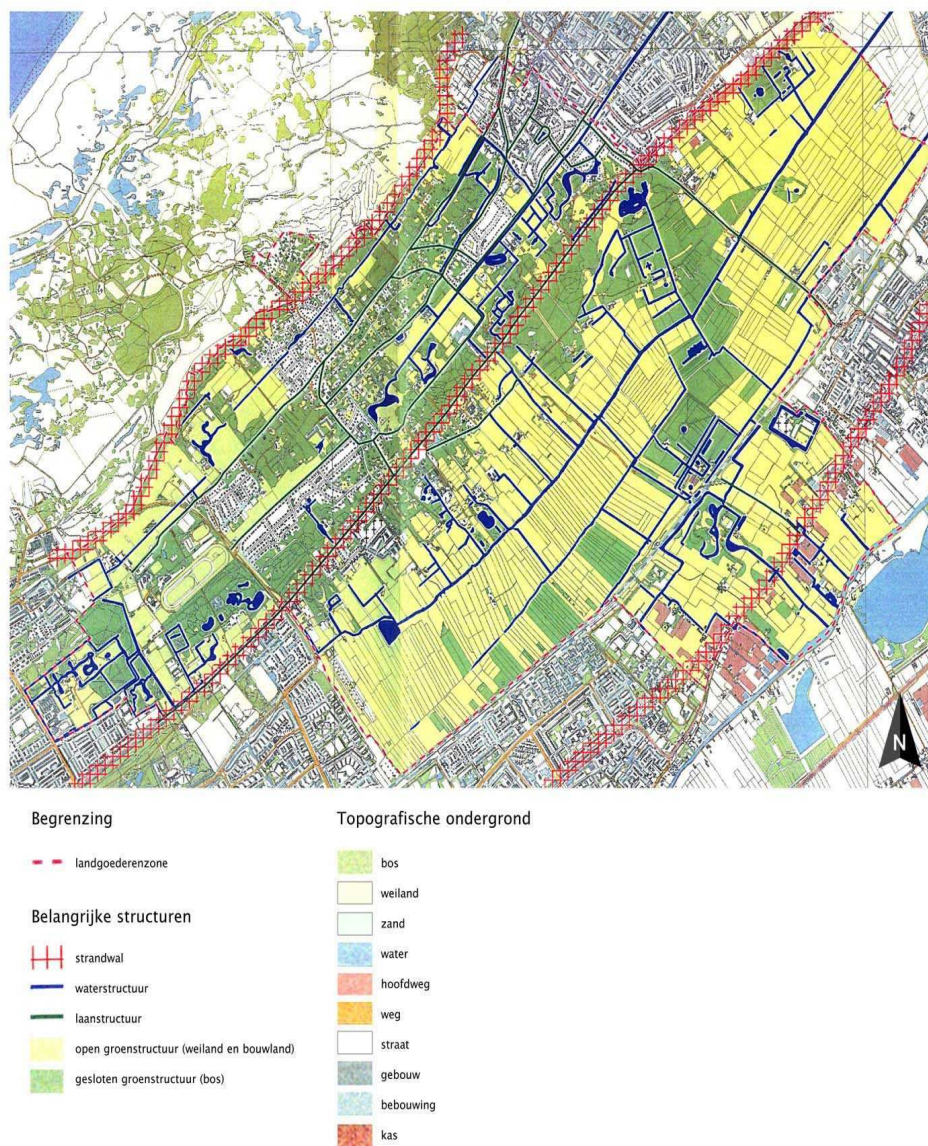
Om de waarden duurzaam te behouden hebben provincie en Rijk een procedure ingezet om dit gebied te beschermen als “Beschermd dorpsgezicht”. Het beoogt een bescherming van het strandwallen/-vlaktenlandschap, de structuur van landgoederen die in dit gebied is ontstaan en de villaparken die planmatig binnen de landgoederen zijn ontworpen. Bij het ontwerp van de villaparken (veelal gelegen buiten het plangebied) is gebruik gemaakt van de geografische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de oude landgoederen.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Het landelijk gebied ontleent aan de veelvuldig aanwezige historisch waardevolle buitenplaatsen, parken, boerderijen en andere bouwwerken een belangrijke waarde. Bij de buitenplaatsen is met name de ruimtelijke en functionele relatie tussen de verschillende gebouwen en het park van belang. In de parken zijn zichtlijnen, afwisseling open en gesloten ruimten, oude padenstelsels en waterpartijen zeer kenmerkende cultuurhistorische elementen. De meeste buitenplaatsen zijn vormgegeven in de (engelse) landschapsstijl, maar ook relictten van de barokke geometrische stijl zijn vaak nog terug te vinden. Essentiële onderdelen binnen de parkaanleg worden gevormd door de gebouwde elementen. Zo maken dienstwoningen, boerderijen en folies (zoals theekoepels, schiethuisjes, beelden en banken) deel uit van de parkaanleg. Ook andere cultuurhistorische elementen komen het best tot hun recht binnen en in samenhang met de omgeving (structuur). De elementen vinden in het algemeen hun bescherming in de (rijks)monumentstatus. Ook een aantal villa's, uit de vroeg 20^e eeuwse suburbanisatieperiode, zijn representatief, relatief gaaf van vorm en opgenomen op de rijksmonumentenlijst.

In bijlage I is een overzicht opgenomen van de rijks- en gemeentemonumenten in het plangebied. Naast de rijksmonumenten vormt ook andere bebouwing door karakter, ligging, architectonisch en of cultuurhistorische waarden een wezenlijk element in het landschap van Wassenaar.

Waarderingskaart structuren binnen de landgoederenzone



Figuur 14 Waarderingskaart structuren binnen de landgoederenzone

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Programma (MIP) zijn de waardevolle panden en complexen geïnventariseerd. Het grootste gedeelte van deze inventarisatie heeft geleid tot aanwijzing als Rijksmonument, maar ook de resterende panden uit het MIP zijn in enkele gevallen karakteristiek en van cultuurhistorisch belang. Zoals voor alle panden in het plangebied, zijn ook voor de MIP-objecten plaats, hoogtes en dakvorm (strikt) vastgelegd. Een verdergaande bescherming op bestemmingsplanniveau is niet wenselijk. Voor het behoud van de karakteristiek van de objecten zullen mogelijk voorkomende plannen worden voorgelegd aan de inmiddels in Wassenaar geïntegreerde commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. Dit is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan- Handboek voor de Welstand waar de MIP-objecten in de inventarisatie zijn opgenomen.

In het plangebied komen veel bomen en lanen (met bomen) voor, die op grond van hun verschijningsvorm, ouderdom en situering een landschappelijke dan wel cultuurhistorische waarde hebben. Ook de oude wateringen die het structurerend element zijn in de strandvlakten zijn cultuurhistorisch van grote waarde.

Waardering en kwetsbaarheden van de cultuurhistorie

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

De strook aan de zuidzijde van de Waalsdorperlaan, Renbaan Duindigt, Duinhorst en Duingheest, het weiland langs de Wittenburgerweg en het gedeelte van de Oostdorperweg in het plangebied zijn aangeduid als “waarde redelijk hoog”. De structuur is nog intact, maar de bebouwing is minder gaaf met relatief veel nieuwbouw.

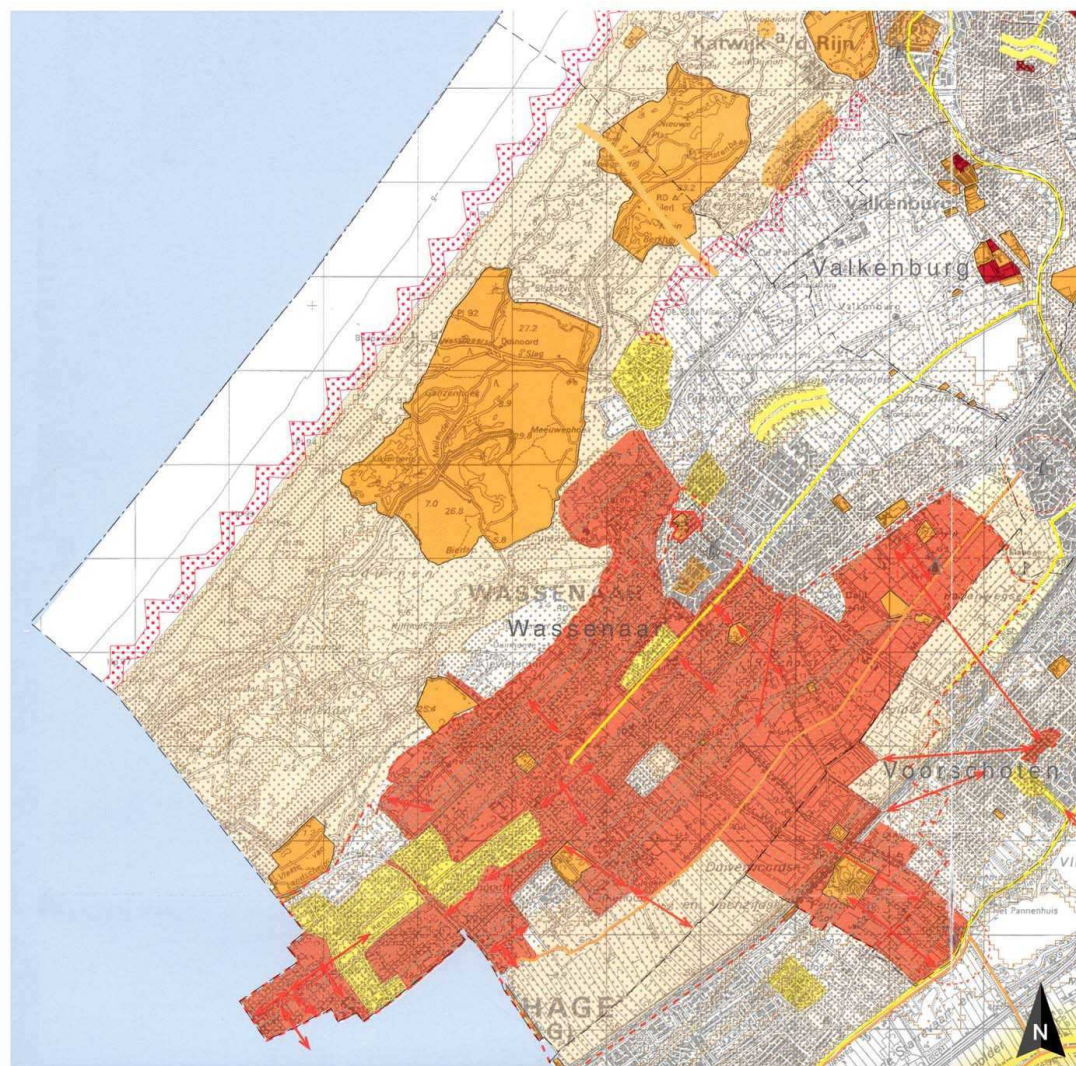
De recreatiecomplexen en weiden aan weerszijde van de Landscheidingsweg, het duingebied en het zeekleigebied zijn, in cultuurhistorische zin, minder waardevol.

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

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

Het dempen van sloten ter vergroting van agrarische percelen is een bedreiging, evenals de aantasting van de herkenbaarheid van de patronen. In dit verband kan gedacht worden aan nieuwe wegen en omvangrijke beplantingen die niet passen binnen bestaande patronen. Het verdwijnen van kenmerkende doorzichten, assen naar het open achterland of binnen de parken moet worden voorkomen. En opsplitsing van landgoederen of buitenplaatsen tast nagenoeg altijd de samenhang van het goed en de functionele differentiatie aan.

Cultuurhistorische hoofdstructuur



Archeologie

Waarden

- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde

Trefkans/verwachtingen

- zeer grote kans op archeologische sporen
- redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen
- lage kans op archeologische sporen

Landschap

Historisch – landschappelijke vlakken

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Historisch – landschappelijke lijnen

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Overig

- landschappelijke contrastzone waarde zeer hoog
- landschappelijke contrastzone waarde hoog

Nederzettingen

- kern, lint resp. verspreide bebouwing waarde zeer hoog
- kern, lint resp. verspreide bebouwing waarde hoog
- kern, lint resp. verspreide bebouwing waarde redelijk hoog

Relatie nederzetting – landschap

- waarde zeer hoog
- waarde hoog
- waarde redelijk hoog

Overig

- beschermd stads- en dorpsgezicht
- beschermd stads- en dorpsgezicht in procedure
- N molen met biotoop (straal 400m) waarde zeer hoog
- X zichtas – waarde zeer hoog

Algemeen

- gemeentegrens

Figuur 15 Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Kwetsbaarheden voor de objecten zijn enerzijds afgedekt door een concrete bestemming van bouwvolume, qua plek, bouwvlek en hoogtes, en functie. Anderzijds zijn de meeste objecten extra beschermd door een monument status.

Een extra kwetsbaar object is de molen; doordat een molen afhankelijk is van wind is de openheid in de omgeving van het grootste belang en hiervoor is een specifieke bescherming nodig.

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

In 2004 zal een beeldkwaliteitplan met kaart worden uitgebracht waarin de cultuurhistorische waarden en kenmerken staan beschreven. Hierin staan naast de aangewezen monumenten en de waardevolle objecten uit het MIP, ook de parkstructuren, zichtassen en de samenhang van de cultuurhistorische objecten met het landschap (zoals bijv. boerderijlinten) aangegeven. Dit document zal (mede) als toetsingskader worden gehanteerd voor het behoud van de karakteristiek (in het kader van de cultuurhistorische waarden).

De provinciale Cultuurhistorische hoofdstructuur geeft een waardering van de cultuurhistorische waarden weer (zie figuur 15). Vallen nederzettingen in de categorie 'waarde zeer hoog', dan is de structuur in tact (dat betreft de verhouding bebouwd – onbebouwd, huispercelen, wegen, weg- en perceelsloten, en het ontbreken van veel nieuwbouw tussen of achter de oorspronkelijke panden) en is de bebouwing zelf gaaf bewaard gebleven. De categorie 'waarde redelijk hoog' geeft aan dat de bebouwing wat minder gaaf bewaard is gebleven, meer dan in de categorie 'hoog' vervangende nieuwbouw is verschenen, waarbij wel de structuur in tact is gebleven.

9.4. Archeologische waarden

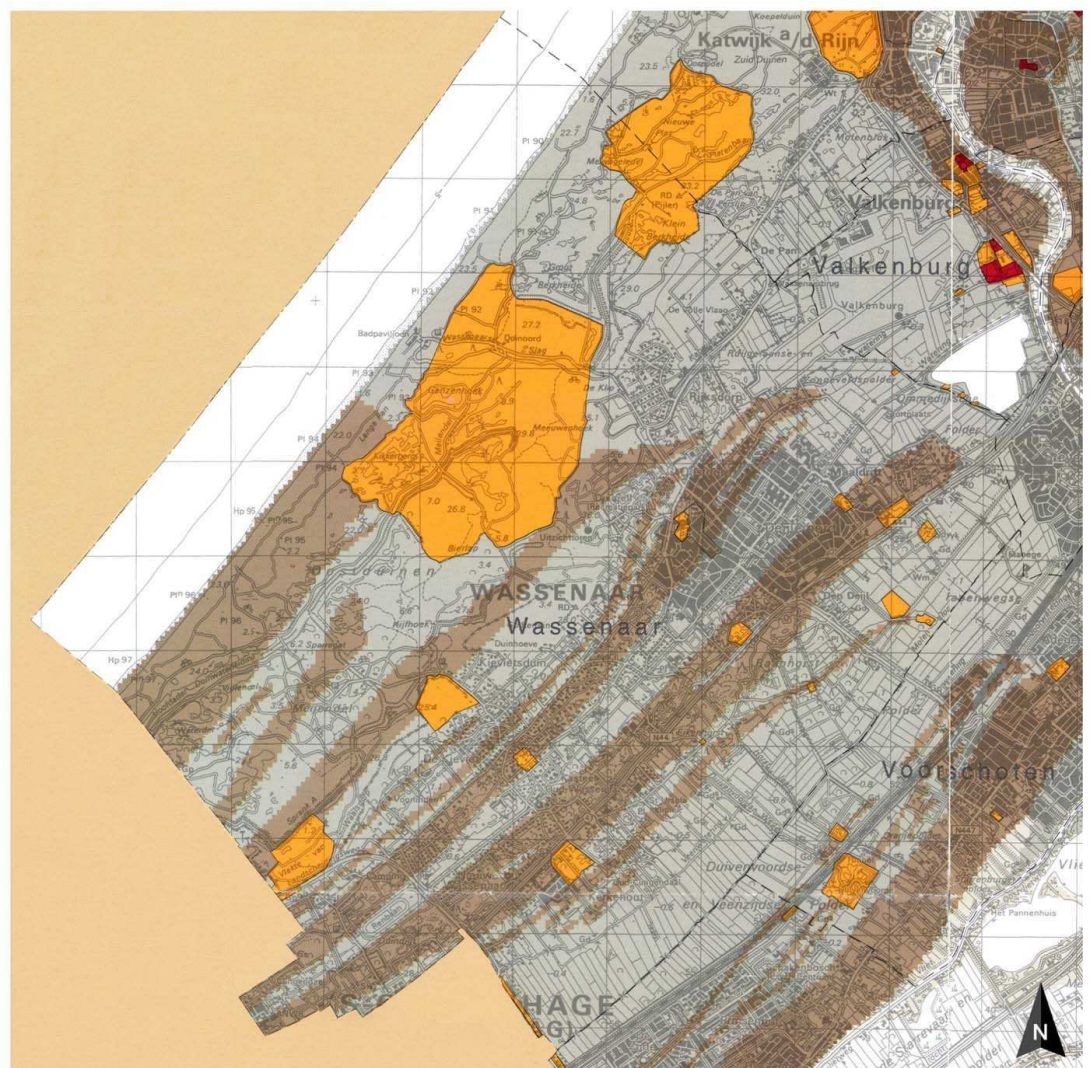
In het verdrag van Malta (Valetta 1992) zijn afspraken gemaakt over het duurzaam behoud van het bodemarchief. Dit verdrag is door Nederland Geratificeerd. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland zijn gebieden vastgelegd met een hoge en zeer hoge archeologische waarde, die gezamenlijk vrijwel de gehele archeologische bouwgeschiedenis bevatten. Behoud van deze archeologische waarden is daarom noodzakelijk. De CHS-kaart "Archeologische waarden" stemt grotendeels overeen met de eerder uitgegeven Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). De IKAW is op basis van een Standaard Archeologische Inventarisatie (SAI) opgesteld in 1994. In het plangebied zijn gebieden aanwezig met hoge waarde (zie figuur 16 archeologische waarden kaart). Ze worden van nationaal of provinciaal belang geacht.

Buiten de terreinen met (bekende) hoge archeologische waarden is ook het resterende gebied in Wassenaar van belang voor een duurzaam behoud van het bodemarchief. Op basis van oude bewoningspatronen is bekend dat de gebieden binnen de Wassenaarse grenzen al van oudsher benut werden. Op basis van deze kennis heeft men een verwachtingswaarde, een bepaalde mate van trefkans, vastgesteld. De waarden zijn verkregen door een analyse van de relatie tussen bodemkundige eenheden, grondwatertrappen en archeologische vondsten binnen gebieden die een zelfde fysische ontstaansgeschiedenis kenden en die in grote lijnen dezelfde mogelijkheden voor bewoning en exploitatie boden.

Een structureel onderzoek naar het bodemarchief heeft (nog) niet plaatsgevonden. Op de strandwallen, ook degene die onder het jonge duinmassief zijn verdwenen, wordt de trefkans zeer hoog ingeschat (occupatie vanaf de jonge steentijd). In de (voormalige) strandvlakten en in het zeekleigebied wordt een redelijk tot grote trefkans verwacht (occupatie vanaf de Bronstijd).

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde van nationaal belang die beschermd zijn op grond van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 komen in Wassenaar niet voor.

Archeologische waardenkaart



Figuur 16 Archeologische waardenkaart

Ontwikkeling

Circa 90% van de gebieden met een hoge archeologische waarde bevindt zich in de natuurgebieden. Hiervoor geldt een zeer conservatief beleid. Ontwikkelingen binnen de natuurgebieden zijn niet toegestaan. Voor een gedeelte ligt er in deze natuurgebieden een waterwinfunctie. Aangezien de waterwinfunctie nu reeds aanwezig is en de gebieden met een hoge waarden een aanzienlijk deel van het duingebied bevat is het onmogelijk de functies geografisch te spreiden. Vanwege het grote maatschappelijke belang van een veilige drinkwatervoorziening is beperking van de waterwinfunctie niet gewenst. Binnen maatregelen die strikt noodzakelijk zijn voor de waterwinning zal in de gebieden met hoge waarde extra zorg voor de versterking van de ondergrond gewaarborgd moeten worden.

Naast het landgoed Santhorst ligt nog een archeologisch waardevol gebied met een agrarische functie. Normaal gebruik kan hier worden voortgezet. Diepploegen is, vanwege de natuurwaarden en het recreatieve medegebruik, in het gehele agrarische gebied ongewenst. In hoogst noodzakelijke gevallen kan dit worden toegestaan, maar eerst na een zorgvuldige afweging van belangen.

Daarnaast bevinden zich nog enkele bestaande bouwvolumes in de gebieden met hoge archeologische waarden. Dit zijn alle gebouwen direct binnen een natuurgebied en dus beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen de gebieden met een hoge of redelijke trefkans op archeologische waarden komen diverse functies voor. Aangezien de trefkans het gehele plangebied betreft is het niet mogelijk om op voorhand alle ontwikkelingsmogelijkheden te beperken. Temeer omdat de aanwezigheid van waarden nog niet is aangetoond. Bescherming van het bodemarchief wordt voor deze gebieden gekoppeld aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

Waardering en kwetsbaarheid van de archeologische waarden

Archeologische waarden kunnen worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samenhangen met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing, watergangen, golfbanen en natuurontwikkelingsgebieden. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden als diepploegen kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen.

Bescherming dient te geschieden via de gemeentelijke monumentenverordening en het bestemmingsplan. In de gebieden met een hoge archeologische waarde zullen geen vergravingen dieper dan 50 cm. mogen plaatsvinden als dit niet absoluut noodzakelijk is en ook dan pas als vooraf een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De planologische bescherming beperkt zich niet tot de terreinen met waarden, maar ook voor terreinen met hoge of redelijk hoge trefkans. Voorafgaand aan de geplande werkzaamheden is onderzoek noodzakelijk om te bezien of het bodemarchief niet zal worden aangetast. Aangezien het gehele plangebied minimaal een redelijke trefkans op archeologische waarden heeft, betreft de noodzaak voor onderzoek het gehele gebied.

9.5. Beleidsuitgangspunten

Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is het behoud van de huidige landschapsstructuur, en de daarin onderscheiden landschapstypen, uitgangspunt. De specifieke kwaliteiten en kwetsbaarheden van deze deelgebieden geven daarbij richting aan de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Naast behoud en veiligstellen van waarden is als tweede uitgangspunt van belang het op grond van potenties aangeven van mogelijkheden en wenselijkheden van ontwikkeling. Beide uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de navolgende aanbevelingen voor de gewenste landschapsstructuur.

Behoud kenmerken van deelgebieden en landschapselementen

Jonge duinlandschap

Behoud van het open onbebouwde en natuurlijke karakter door:

- het voorkomen van verdichting en versnippering door nieuwe bebouwing en wegaanleg.

Strandwallen en strandvlaktenlandschap

Behoud van het kenmerkend bebouwingspatroon door:

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

Jonge zeekleilandschap

Behoud van:

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

Kleine landschapselementen

Behoud van:

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

Behoud kenmerken cultuurhistorie en archeologie

De te beschermen waarden (tbv een beschermend bestemmingsplan in de zin van de monumenten-wet) zijn:

- Herkenbaarheid van het landschap met historisch functioneel gebruik, reliëf, gradiënten en natuurrijkdom.
- Hoofdstructuur van wegen, lanen en waterlopen en lineaire bebouwingsstructuren zoals de boerderijlinten.
- Het verkavelingspatroon in de weidegebieden.
- (opgedeelde) landgoederen en buitenplaatsen met onderling integrerende lanen en zichtassen op overwegend rechthoekige kavels.
- Erf- en tuinscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.
- Ensemblewaarde van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen en hun bijbehorende historisch functionele samenhang en plaats op het terrein.
- Parkaanleg van de diverse landgoederen, wegens stijl, stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en intrinsieke eenheid met de bebouwing en (gebouwde) objecten.
- Jacht- en grenspalen
- Architectonische kwaliteit van de 19^{de} en 20^{ste} eeuwse villa's binnen een ruim opgezette verkaveling en goede afsteming tussen huis en tuin(inrichting).

De bodem beneden een diepte van 50 cm. minus maaiveld is beschermd. Met name de gebieden met archeologische waarden mogen niet worden verstoord.

De gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zullen, voorafgaand aan mogelijke bouw- of aanlegvergunning, onderzocht moeten worden zodat er geen archeologische waarden worden verstoord.

ontwikkeling

Bij de beleidsuitgangspunten voor de verschillende deelgebieden ligt het accent op het tegengaan van ontwikkelingen die een afbreuk doen aan de identiteit en de waarde van de afzonderlijke deelgebieden en op versterking of stimulering van de landschappelijke en cultuurhistorische identi-

teit en waarden. Gelet op de voorafgaande analyses en het algemene uitgangspunt (behoud en versterking identiteit buitengebied Wassenaar) is plaatselijk ontwikkeling of herstel gewenst. (herstel van de schotse ruit; zie structuurvisie Wassenaar). Met name wordt dit voorzien in de zuidrand van Wassenaar langs de Waalsdorperlaan. Een andere ontwikkelingsstrook is gelegen langs de noordrand, waar door middel van natuurontwikkeling en bosbouw, de landschapswaarden en/of identiteit van het gebied wordt versterkt.

Met behulp van landschapsbouw kunnen lineaire (wegbeplanting) en vlakvormige beplanting (bos) ontwikkeld worden. Deze beplantingen zijn gericht op:

het vergroten van de diversiteit en het versterken van de contrastwerking tussen meer open en meer gesloten;

het vergroten van de samenhang en identiteit (versterken van de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis);

het inpassen van storende elementen en overgangen.

In dit hoofdstuk worden de actuele en potentiële ecologische kwaliteiten van het plangebied beschreven. Op basis van beschikbare ecologische basisgegevens (o.a. vegetatiekartering, broedvogelbestanden, zie ook het Landschapsbeleidsplan) worden de actuele ecologisch waardevolle elementen in beeld gebracht en zijn ontwikkelingspotenties nagegaan. De opbouw van deze ecologische ontwikkelingsvisie is als volgt:

- indeling van het plangebied in ecologische deelgebieden en vervolgens waardering en kwetsbaarheid van deze deelgebieden (paragraaf 10.1);
- beoordeling van de bevindingen in relatie tot uitgangspunten en opgaven uit het rijks- en provinciale beleid, met name de vertaling van de ecologische hoofdstructuur (paragraaf 10.2);
- beschrijving van het ecologisch ontwikkelingsperspectief in de vorm van beleidsuitgangspunten (paragraaf 10.3).

10.1. *Huidige situatie*

Ecologische hoofdstructuur

Wassenaar wordt gekenmerkt door een grote differentiatie van landschapstypen, een relatief constant en extensief grondgebruik en dus een grote rijkdom aan flora en fauna. De ecologische hoofdstructuur van Wassenaar wordt in belangrijke mate bepaald door het abiotische basissysteem (bodem, waterhuishouding) in samenhang met het menselijk handelen. De duinen, bossen en het open weidegebied hebben een dusdanige omvang dat populaties van kenmerkende soorten zich kunnen handhaven en juist een bijdrage kunnen leveren aan de verbreiding van de soort. In de ecologische hoofdstructuur zijn dit de natuurkerngebieden. De afzonderlijke biotooptypen hebben via het oppervlaktewater en de grondwaterstromingen deels een onderlinge relatie (zie figuur 10).

Ecologische deelgebieden

Het plangebied kan op basis van analyse van actuele en potentiële ecologische waarden worden ingedeeld in **drie ecologische deelgebieden**, met daarnaast, als “vierde deelgebied” het water: duinen, bossen, open weide en water.

1. Duinen

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

2. Bossen

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

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

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

3. Open weide

Het grondgebruik in de grote strandvlakte (Veenzijdse-, Duivenvoordse- en Papenwegsepolder) bestaat uit grasland dat deels intensief en deels extensief beheerd wordt. Dit gebied is belangrijk als weidevogelgebied. Er komen zeer hoge dichtheden voor en er is een grote diversiteit aan weidevogelsoorten. Tevens heeft het gebied een grote vegetatiekundige betekenis, zowel op de graslanden als in de oevers en watergangen.

Het zeekleilandschap heeft in vergelijking met de andere Wassenaarse landschappen minder grote natuurwaarden. Maar ook hier komen plaatselijk waardevolle vegetaties voor. Voor kritische weidevogels zijn deze graslanden minder geschikt, mede doordat de bodem uit moeilijk toeganke-lijke klei bestaat.

Het onbebouwde karakter en de openheid is in dit gebied van belang. Ecologisch wordt het gebied ondergewaardeerd; juist door de uitgestrektheid, zijn ligging, de openheid, de aanwezige gradiënten en de rust is het een gebied van aanzienlijke ecologische betekenis. Gebieden met een vergelijkbare combinatie van ecologisch relevante kenmerken en eigenschappen zijn elders uit Nederland niet bekend. (Alterra 2001).

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

4. Water

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

Waardering ecologische deelgebieden

Om de ecologische gebiedscategorieën te kunnen beoordelen op de betekenis voor de ecologische hoofdstructuur, zijn de volgende aspecten van belang:

kenmerkendheid: de mate waarin de in een gebied voorkomende flora en fauna karakteristiek is voor Nederland;

zeldzaamheid: het betreft hier zowel de zeldzaamheid op regionale en nationale schaal als op internationale schaal;

diversiteit: de soortenrijkdom per oppervlakte-eenheid;

vervangbaarheid: de mate waarin bepaalde ecosystemen kunnen worden hersteld of elders worden vervangen;

ligging in de ecologische structuren: de mate waarin gebiedsdelen van belang zijn voor het ecologisch functioneren van omliggende gebieden.

Uit analyse blijkt dat alle aangegeven ecologische deelgebieden een essentieel onderdeel van de ecologische hoofdstructuur vormen en als zodanig aan te merken zijn als bijzonder waardevol.

Duinen

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

Bossen

De flora en fauna in diverse typen bossen zijn kenmerkend. Alle typische en vele zeldzame soorten komen in de diverse bosgebieden voor. Door de grote verschillen in bodemgesteldheid en de gradiënten is er een grote diversiteit. De vervangbaarheid van de bossen is gering, daar het

hier om oude bosgebieden gaat met plaatselijk ook oude beheersvormen (hakhout). De bossen vormen een onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (kerngebied) en zijn daarom bijzonder waardevol.

Open weide

De open weidegebieden herbergen een rijke weidevogelpopulatie en tevens een goed ontwikkelde sloot- en oevervegetatie. De weidevogelpopulatie is regionaal zeer bijzonder. Landelijk gezien komen er wel vergelijkbare gebieden voor. De vervangbaarheid is gering daar de waarden mede gekoppeld zijn aan de venige bodem en de lokale kwel. Het gebied neemt een belangrijke positie in binnen de ecologische hoofdstructuur als natuurkerngebied en als verbindingszone. Bij Duivenvoorde ligt de verbindingszone tussen de duinen, bossen en het Groene Hart. Het gebied is bijzonder waardevol. Het grasland binnen het zeeleigebied is ecologisch gezien bijzonder waardevol; ook hier komen plaatselijk weidevogels en beschermde planten voor.

Kwetsbaarheden ecologische deelgebieden

Van de onderscheiden ecologische deelgebieden is op grond van de beschreven ecologische kenmerken nagegaan in welke mate deze kwetsbaar zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In het kader van het ruimtelijk beleid zijn de volgende ontwikkelingen relevant: vestiging van (agrarische) bedrijven en de ontwikkeling van bebouwing op bestaande locaties veranderingen in het grondgebruik; veranderingen in de intensiteit van het beheer en gebruik (recreatie); veranderingen in de emissie van verontreinigende stoffen (lucht, water en bodem); verdichting van de (woon)bebouwing

De kwetsbaarheid van de onderscheiden gebiedscategorieën is afhankelijk van de soort ingreep en het effect ervan. Onderstaand zijn de kwetsbaarheden nader aangegeven.

Duingebied

versnippering en verdichting door bebouwing;
verstoring door recreatie;
beheer (met name waterwinning);
verzuring.

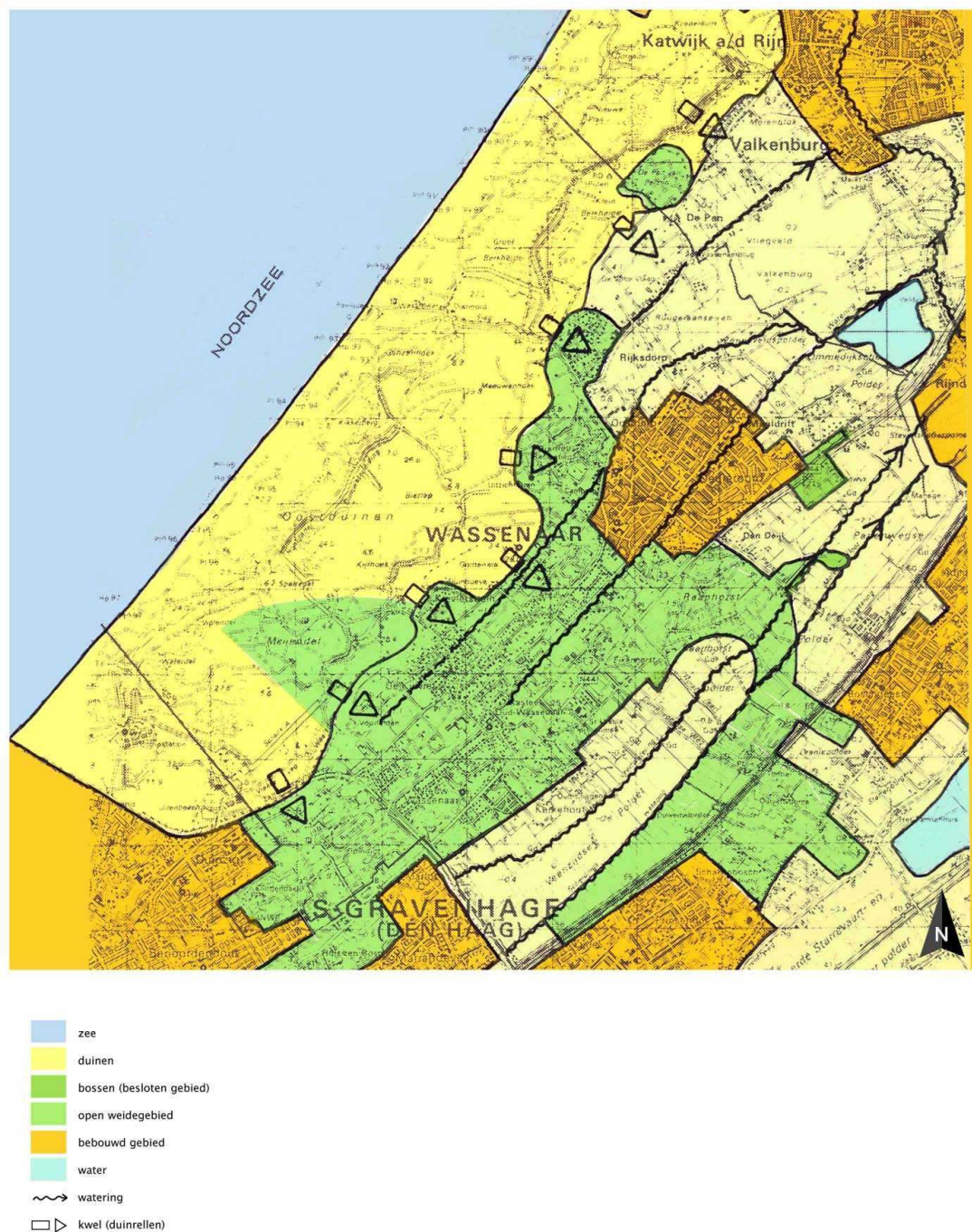
Bossen

- versnippering door o.a. bebouwing, infrastructuur en erfafscheidingen;
- verdichting ten gevolge van kleinschalige ontwikkelingen;
- verstoring met name door recreatie;
- verzuring;
- verstoring van de bosbodem en waterhuishouding
- verdichting van de woonbebouwing.

Open weidegebied

- versnippering en verdichting door bebouwing en infrastructuur;
- verstoring door recreatie;
- functieverandering bijvoorbeeld in de vorm van een baggerspeciedepot of ander grondgebruik (maïs, bos, bollenteelt);
- intensivering van het grondgebruik;
- bodemkundige en waterhuishoudkundige veranderingen (dempen van watergangen);
- verslechtering van de waterkwaliteit;
- zandwinning;
- mogelijke bebouwing van het vliegveld Valkenburg.

Ecologische structuur



Figuur 17 Ecologische structuur

10.2. Ontwikkelingen

De natuurwaarden worden beïnvloed door de ontwikkelingen in de agrarische sector, particulier natuurbeheer, integraal waterbeheer, het natuurbeleid van de verschillende overheden, de drinkwaterwinning, de recreatiezonering en verstedelijking/ kleinschalige verdichting.

Agrarische sector

Positief zijn de inspanningen van de agrarische sector om de milieubelasting terug te dringen, met name door het verminderen van de mineralenverliezen per bedrijf. Indien deze inspanningen succes hebben zal de waterkwaliteit aanzienlijk verbeteren hetgeen voor alle relevante ecologische processen van grote betekenis is. Andere gunstige ontwikkelingen zijn de groeiende belangstelling voor natuurvriendelijk slootkantbeheer en de bescherming van weidevogelnesten binnen de melkveehouderij, de inspanningen van de Vereniging Santvoorde, een agrarische natuurvereniging die het natuurbeheer op de agrarische bedrijven stimuleert en de opschaling van de agrarische bedrijven en de extensivering van het gebruik van de gronden.

Een negatieve ontwikkeling is de aantasting van het graslandareaal door de uitbreiding van andere teelten (met name voedergewassen). De toename van het gebruik van bestrijdingsmiddelen die samenhangt met andere teelten dan gras zal tot waterverontreiniging en verlies van ecologische waarden leiden. Peilverlaging en onderbemaling zullen directe negatieve gevolgen hebben voor zowel de flora als de fauna in het gebied door verdroging en vermesting. Ook de intensivering van de agrarische bedrijfsvoering kan negatieve gevolgen hebben. Ten slotte is er de verplichte mestinjectie op veen- en kleigronden die funest is voor de weidevogelpopulatie.

Particulier natuurbeheer

Met de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 (SN) wil de regering particuliere beheerders intensiever bij de inrichting en het beheer van o.a. terreinen binnen de ecologische structuur betrekken. Tevens wordt de openstelling door de regeling gestimuleerd. De SN is gebaseerd op resultaatgerichte beloning. De regeling ondersteunt ook de ontwikkeling van nieuwe natuur. Van nieuwe natuur is sprake wanneer landbouwgrond verandert in natuur of bos. Deze mogelijkheid is door de eigenaren van Blankenhoeve en Boerderij Laan van Koot aangegrepen om een ontwikkeling tot natuurrijke graslanden in te zetten. De provincie heeft een natuurgebiedsplan opgesteld, waarin wordt aangegeven welke gebieden tot natuurgebied (kunnen) worden ontwikkeld. Voorwaarde is het bestemmen van deze gebieden als natuurgebied.

Integraal waterbeheer

In het open weidegebied wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd in het kader van het project Integraal waterbeheer Duivenvoordse- en Veenzijdsepolder, waarbij in een deel van de polder het waterpeil wordt opgezet. Dit zal een positieve uitwerking op de natuurwaarden hebben. Tevens worden in het waterstructuurplan mogelijkheden uitgewerkt om gebiedseigen water vast te houden, waardoor de waterkwaliteit sterk kan worden verbeterd.

Natuurbeleid

Een groot aantal ontwikkelingen binnen de natuurfunctie is een direct uitvloeisel van het natuurbeleid van rijk en provincie. Hierin staat de ecologische hoofdstructuur (de EHS) centraal. Het overgrote deel van het plangebied maakt onderdeel uit van deze EHS: de duinen, de bossen en het open weidegebied (kerngebieden). Het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is gericht op behoud en versterking van de actuele ecologische waarden, het opheffen van (infrastructurele) barrières en het realiseren van nieuwe natuur in de binnenduinrand. Ook het vaststellen van het duingebied als beschermd habitatgebied leidt tot een duurzaam behoud van de daar aanwezige waarden.

Deze rijks- en provinciale planningsopgave voor het veiligstellen van de ecologische hoofdstructuur sluit aan op de beschreven ecologische betekenis van het plangebied in paragraaf 10.1. De aanwijzing tot "zoekgebied groot groengebied" in het kader van het Structuurschema Groene Ruimte geeft aan dat er bijzondere middelen kunnen worden ingezet ter versterking van de actuele natuurwaarden van het gehele plangebied (opheffen versnippering en zonering recreatiedruk).

Binnen de ecologische hoofdstructuur zijn een aantal barrières herkenbaar. Deze worden hoofdzakelijk gevormd door de hoofdinfrastructuur. Voor de aanwezige en geplande hoofdinfrastructuur is het streven van de hogere overheden en de gemeente gericht op het verminderen van de barrièrewerking en een goede landschappelijke inpassing. Deze inspanning heeft reeds rond de Landscheidingsweg en de aanpassingen van de N44 (Rijksstraatweg) geleid tot ecologische tunnels en voorzieningen zoals het ecologische viaduct van fietspad 10. Binnen het plangebied wordt inmiddels gewerkt aan een uitbreiding van deze voorzieningen zo mogelijk in combinatie met recreatieve verbindingen (Bijvoorbeeld de Horstenpassage).

In de binnenduinrand is een aantal natuurontwikkelingsprojecten gerealiseerd, zoals Lentevreugd en de Hertenkamp die gebruik maken van de bijzondere ligging tegen het duinmassief, als natuurgebied en van de kwalitatief hoogwaardige kwelstromen.

Drinkwaterwinning

De ontwikkelingen binnen de duinen in het kader van de regeneratie van het duinmilieu, ten gevolge van gedeeltelijke stopzetting, een andere wijze van drinkwaterinfiltratie en -winning, zijn gunstig voor het herstel van de lokale kwelstromen en daaraan gebonden natuurwaarden en voor soorten van een dynamisch schraal landschap.

Recreatiezonering

In het duingebied wordt gestreefd naar het realiseren van een samenhangend pakket van maatregelen gericht op het optimaliseren van de natuurwaarden in Meijendel, met behoud van gereguleerde en rustige vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. In het open weidegebied wordt gestreefd naar het optimaliseren van de mogelijkheden van extensief recreatief medegebruik en de mogelijkheden voor natuurbeleving, zonder daarbij afbreuk te doen aan de aanwezige natuurwaarden.

Verstedelijking /kleinschalige verdichting

Een verder gaande verstedelijking binnen het landelijk gebied wordt tegengegaan. Nieuwe bouwvlakken kunnen slechts mogelijk worden gemaakt als dit voor een groter gebied een aantoonbare meerwaarde oplevert voor de landschappelijke kwaliteiten en de natuurwaarden. Saneren van functies en bebouwing die een negatieve uitstraling hebben op de bestaande waarden is zo'n kwaliteitslag die het introduceren van een nieuw bouwvlak mogelijk kan maken. Kleinschalige verdichting door bijvoorbeeld het uitbreiden van bestaande woonfuncties worden alleen binnen een concentratie beginsel toegestaan en zijn slechts mogelijk als de verhouding tussen groen en rood aanvaardbaar blijft voor de natuurdoelstelling. Ook voor vervangende nieuwbouw geldt het concentratiebeginsel, waardoor een meerwaarde t.a.v. de ruimtelijk opbouw en natuur kan worden bereikt.

10.3. Beleidsuitgangspunten

Uitgangspunt voor het beleid voor de ecologische waarden is het behoud van de natuurwaarden in de deelgebieden. De specifieke waarde en kwetsbaarheid van deze deelgebieden geven aan waar en op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden geweerd of nader afgewogen dienen te worden.

Het beleid dient dan ook te zijn gericht op het behoud en versterking van de kenmerkende waarden ervan en op het voorkomen van ontwikkelingen die voor deze waarden kwetsbaar zijn. Het is gewenst voor deze gebieden een adequate planologische bescherming te blijven bieden.

Gewenste ecologische hoofdstructuur

In het verlengde van het vastgestelde beleid is de gewenste ecologische hoofdstructuur binnen het plangebied opgebouwd uit een aantal deelgebieden waar het beleid zicht op richt:

1. *natuurkerngebied duinen*
2. *natuurkerngebied bossen*
3. *natuurkerngebied open weidegebied*
4. *ecologische verbindingzone bos en water*

1. natuurkerngebied duinen

Behoud en versterking natuurwaarden van de duinen door het behoud en zo mogelijk bevorderen van een goede afstemming van het meervoudig functiegebruik in het duingebied (recreatie, waterwinning en defensie).

Waarborging van de natuurwaarden is vastgelegd in de habitatrichtlijnen. Wijzigingen in het huidige gebruik zijn in beginsel pas toegestaan als de specifieke natuurwaarden van het duin behouden blijven.

Vergroten van natuurwaarden door natuurontwikkelingsprojecten in de binnenduintrand, regeneratie van het duinmilieu en afgestemd bosbeheer.

2. natuurkerngebied bossen

Behoud en versterking natuurwaarden van de bossen door het behoud en zo mogelijk bevorderen van:

- het kritisch benaderen van kleinschalige aantastingen van het bos in het landgoedbos, woonbos en overig extensief bebouwd bos. Het betreft ingrepen als uitbreiding van woonbebouwing en de daarbij behorende bijgebouwen, met daarbij het aanleggen van tennisbanen, parkeerplaatsen en zwembaden in de (villa)tuinen;
- zonering van recreatie; het tegengaan van verdere verdichting en aantasting van het natuurlijk karakter in de zogenoemde gradiëntzone.

Vergroten van natuurwaarden door:

- het ontwikkelen van ecologische oost-west verbindingen via beplanting (bos, singels);
- het stimuleren van een gericht beheer van de bossen en het woonbos;
- treffen van habitatverbeteringen voor enige indicatorsoorten (ijsvogel, vleermuis, amfibieën en dagvlinders, zie het Landschapsbeleidsplan);
- verbetering van de waterkwaliteit en benutten van het herstel van de lokale kwel in de binnenduintrandzone (duinrellen).

3. natuurkerngebied open weidegebied

Behoud en versterking natuurwaarden van het open weidegebied door:

- het behoud van het graslandkarakter en de waardevolle graslanden;
- tegengaan van slootdemping en verdere peilverlagingen;
- een extensief op de natuurfunctie afgestemd beheer;
- voorkomen van nieuwvestiging en storende bebouwing;
- tegengaan van verstoring.

Vergroting van natuurwaarden door:

- aangepast natuurbeheer;
- het inrichten van natuurontwikkelingsgebieden;
- zonering van de recreatie (wandelaars en fietsers);
- verbetering van de waterkwaliteit;
- plaatselijke peilverhogingen en introductie natuurlijke fluctuaties van het waterpeil;
- het ontwikkelen van natuurvriendelijke oevers;
 - medewerking te verlenen aan particuliere initiatieven om over te gaan op particulier natuurbeheer.
- Saneren van storende bebouwing en functies
- Extensivering van het gebruik van agrarische gronden.

4. ecologische verbindingszone bos en water

Behoud en versterking van de natuurwaarden door het instandhouden en versterken van de migratie en habitatfunctie van bos en water, door versterken van de boscorridor, langs en door het weidegebied tussen de landgoederenzone en Duivenvoorde.

Vergroten van de migratiefunctie door:

- het verminderen van de barrièrewerking in oost-westrichting van wegen, watergangen en open ruimten voor strikte bosorganismen en zoogdieren;
- in het verlengde van de Horst en Voordelaan en van het fietspad ten zuiden van

Stevenshof in Leiden ecologische en recreatieve verbindingen onder de Rijksstraatweg in het bestemmingsplan op te nemen;

- het verminderen van de barrièrewerking van de watergangen in samenhang met het verbeteren van de waterkwaliteit.

11. AGRARISCHE SECTOR

[terug naar inhoudsopgave](#)

11.1. *Huidige situatie*

De agrarische sector komt in het plangebied voornamelijk voor in de vorm van veehouderijen, paardenfokkerijen en tuinbouw. De agrarische activiteiten vinden plaats buiten het duingebied.

Veehouderijen

Bodem en waterhuishouding maken de strandvlakten geschikt voor veehouderij. Deze activiteit is dan ook geconcentreerd, waarbij de boerderij staat op de rand van de strandwal. Verder vindt deze activiteit plaats in het zeekeleigebied (Ommedijkse Polder) in het noorden. De veehouderij betreft vooral runderen en schapen.

Met uitzondering van de hierna te noemen paardenfokkerijen komt intensieve (niet grondgebonden) veehouderij, niet voor in het plangebied. Ook niet als neventak.

Melkveehouderijen vormen het hoofdbestanddeel van de Wassenaarse agrarische activiteiten en vormen als bedrijfstak een belangrijke drager van de landschappelijke kwaliteiten, zoals de openheid, en de ecologische kwaliteit van de weidegebieden. Tevens voegt het daadwerkelijk beweiden met koeien en schapen een recreatief element toe aan de belevingswaarde van het buitengebied.

verkaveling en ontsluiting

De (rond)veehouderijbedrijven in het plangebied zijn minder goed verkaveld door versnippering van percelen en lange rijafstanden. De ontsluiting laat plaatselijk te wensen over. De bedrijfsgebouwen zijn weliswaar via een verharde weg ontsloten maar voor een deel van de percelen in de Duivenvoordse en Veenzijdse polder is dit niet het geval.

waterhuishouding

De ontwatering is op beperkte plaatsen onvoldoende. De draagkracht van de bodem is hier als gevolg van de matige ontwateringssituatie niet optimaal, hetgeen kan leiden tot rij- en vertrapingschade. Ook de groeisnelheid en de kwaliteit van het gras is als gevolg van de matige ontwatering voor verbetering vatbaar. Voor een optimale bedrijfsvoering is op rundveehouderijbedrijven een ontwateringsdiepte van 80 cm beneden maaiveld gewenst.

Paardenfokkerijen

Bedrijfsmatige paardenfokkerijen vormen een agrarische activiteit als ze kunnen worden aangemerkt als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Onder paardenfokkerij wordt verstaan het uitsluitend voortbrengen van het "product paard". Training en africhting voor allerlei functies wordt daaronder niet verstaan. Paardenfokkerijen onderscheiden zich van de overige hier genoemde agrarische activiteiten door het niet-grondgebonden karakter. Dat wil zeggen dat het gebruik zich hoofdzakelijk beperkt – en ook moet beperken – tot de bebouwing. Paardenfokkerijen komen verspreid in het plangebied voor. Omdat het geen van allen volwaardige bedrijven zijn, worden zij niet gerekend tot de agrarische sector. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken van paarden, worden pony's daaronder mede begrepen.

Tuinbouw

Tuinbouw / bollenteelt is beperkt aanwezig op de strandwal rond de Oostdorperweg.

11.2. *Ontwikkelingen*

Veehouderijen/tuinbouw

De bij de veehouderij en tuinbouw in gebruik zijnde gronden staan onder druk als gevolg van ontwikkelingen als schaalvergroting en functieverandering. De sterke verstedelijking levert een

grote ruimte vraag en leidt in deze regio tot een grote behoefte aan natuur- en recreatiegebieden, waardoor het agrarisch areaal verder dreigt af te nemen.

Voor de (rund)veehouderijen is van belang dat het markt- en prijsbeleid van de EU is gericht op minder prijsondersteuning en beperking van het productievolume. Daarnaast vergt de landelijke regelgeving (b.v. op milieuterrein) in toenemende mate aanpassingen en investeringen in de bedrijfsvoering. Mede door deze omstandigheden blijft bedrijfsopvolging steeds vaker uit. Het aantal veehouderijen in het plangebied loopt sterk terug. Dit biedt mogelijkheden voor schaalvergroting voor de resterende bedrijven, waardoor een economische basis kan worden gewaarborgd. Als de terugloop van agrarische bedrijven te ver doorschiet kan dat op termijn een bedreiging betekenen voor de huidige gebiedskwaliteiten.

De agrarische bedrijven in het plangebied zoeken momenteel actief naar oplossingen in de sfeer van efficiencyverbeteringen. Een nadelig effect van de efficiëntie is het langer op stal houden van de beesten tot zelfs afzien van beweiding. Vanwege dierenwelzijn wordt dit (nog) niet op grote schaal doorgevoerd. Ook is de sector op zoek naar verbreding van de inkomensbasis van het bedrijf. Onder andere door activiteiten te ontplooiën op het vlak van natuur en landschapszorg en recreatieve dienstverlening. De belangstelling voor agrarisch natuurbeheer blijkt onder ander uit de grote schaal waarop men lid is geworden van de hiervoor in het leven geroepen agrarische natuurvereniging "Santvoorde". Meer dan de helft van de veehouderijen in een deel van het gebied (Papenwegse, Duivenvoordse en Veenzijdse polder en de Ommedijksepolder) maakt gebruik van de mogelijkheid tot het verwerven van neveninkomsten uit natuurbeheer door het op vrijwillige basis afsluiten van beheersovereenkomsten in het kader van de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN).

Verder komt bij veehouderijen steeds meer de wens naar voren om voedergrassen te mogen telen, om op een efficiënte wijze te kunnen voldoen aan de milieueisen t.a.v. een balans in de mineralenhuishouding. Binnen de agrarische sector denkt men daarbij per bedrijf aan 10% van het grondareaal.

Gemikt wordt op zogenoemde wisselteelt, zodat niet constant dezelfde weidepercelen voor dit doel zullen behoeven te worden omgezet.

Naast de mogelijkheden voor schaalvergroting, intensivering en omschakeling mag worden verwacht dat een klein aantal agrariërs naast het agrarisch bedrijf een niet-agrarisch nevenberoep zal zoeken. In dat kader biedt ondermeer de recreatie een mogelijk perspectief voor een aanvullend inkomen. De aanwezigheid van hoge natuur- en landschapswaarden in het gebied en de ligging nabij dichtbevolkte stedelijke gebieden maken Wassenaar tot een aantrekkelijk gebied voor verschillende extensieve recreatievormen. Daarbij kan voor de agrarische bedrijven de behoefte ontstaan aan mogelijkheden voor het verwerven van neveninkomsten in de vorm kaasmakerij, kamperen bij de boer, inpandige caravanstalling, etc..

Samenvattend kan gesteld worden dat het agrarisch veranderingsproces, dat wordt gekenmerkt door omschakeling, opschaling, en bedrijfsbeëindiging zal leiden tot ruimtelijke veranderingen die in het kader van het bestemmingsplan moeten worden geregeld.

Paardenfokkerijen

De druk op het buitengebied door het al dan niet bedrijfsmatig houden van paarden, is in de afgelopen planperiode toegenomen. Zowel in de landschappelijk, natuurrijke en cultuurhistorisch waardevolle weidegebieden als in de overgangszone van die weilandgebieden naar de strandwallen met de landgoedbossen.

De schaalvergroting in de veehouderij heeft er o.a. toe geleid dat de functie c.q. het gebruik van een aantal opgeheven bedrijven is overgegaan in die van paardenfokkerij en/of pensionstalling voor paarden. Het gebruik voor paardenactiviteiten vindt over het algemeen plaats - en kan ook plaatsvinden - op betrekkelijk kleine percelen weiland die intensief worden gebruikt.

Het gewijzigde gebruik van leegkomende agrarische bebouwing en direct daaraan grenzende weidegebieden heeft tot gevolg dat binnen een aantal van die gebieden sprake is van een

achteruitgang van de landschappelijke-, natuur-, en cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijke gebied. Deze achteruitgang wordt vooral veroorzaakt door de uitloop van paarden (vertrappen van weidegronden, verstoren van vogels), het plaatsnemen van allerlei hekwerken/afrasteringen van de meest uiteenlopende materialen en kleuren, lichtmasten, paddocks e.d.. Deze (negatieve) ontwikkelingen uit zich overigens zowel bij fokkerijen als bij recreatieve vormen van paardenhouderij (zie volgende hoofdstuk).

11.3. Milieuaspecten

Agrarische bedrijven en paardenfokkerijen veroorzaken diverse vormen van milieubelasting. Afhankelijk van de soort bedrijvigheid gaat het om geluid-, stof-, geur- en visuele hinder, onveiligheid en oppervlaktewater- en bodemverontreiniging. Door uitvoering van milieuwetgeving is in de afgelopen decennia al veel verbeterd. Zo zijn b.v. opslagen van mest afgedekt, worden bestrijdingsmiddelen toegepast die de volksgezondheid en het milieu minder belasten, worden gevaarlijke stoffen veiliger toegepast en opgeslagen, zijn nieuwe stallen emissiearm en wordt de mest bij het uitrijden ondergewerkt. Ondanks deze inspanningen is de door het nationale milieubeleid gewenste milieu- en waterkwaliteit nog niet bereikt.

Op basis van de milieuregelgeving dienen agrarische bedrijven en milieugevoelige functies (wonen, recreatie) ruimtelijk van elkaar te worden gescheiden (zonering). De in acht te nemen afstand tussen beide wordt o.m. bepaald door de aard en de mate van de milieubelasting. Binnen een zone van een milieubelastende functie wordt de mate van ondervonden milieubelasting voor gevoelige functies onaanvaardbaar geacht.

In de thematische benadering van het nationale milieubeleid leveren agrarische bedrijven een bijdrage aan verzuring, vermesting en verspreiding. Verzuring heeft betrekking op de aantasting van natuur en materialen, de verstoring van de voedingsstoffenbalans en de verarming van de soortenrijkdom in natuurgebieden door de uitstoot van verschillende luchtverontreinigende stoffen door bedrijven en het verkeer. De ammoniakemissie vanuit dierlijke mest vormt landelijk één van de belangrijkste bronnen van verzuring. Daarbij moet worden aangetekend dat emissies van grondgebonden melkrundveehouderijen relatief lager zijn dan die van de intensieve veehouderij. Die laatste categorie komt in Wassenaar niet voor.

Vermesting betreft een overmaat aan stikstof en fosfaat in grond- en oppervlaktewater. Hierdoor worden ecologische processen ontregeld en drinkwaterbronnen bedreigd. De biodiversiteit wordt aangetast: enerzijds kunnen planten- en diersoorten verdwijnen, anderzijds kunnen soorten gaan overheersen. De verrijking van water met fosfaat en stikstof (eutrofiëring) heeft ook negatieve effecten voor de recreatie (kwaliteit vis- en zwemwater).

In het nationale milieubeleid wordt een evenwichtsbemesting nagestreefd, d.w.z. een situatie waarbij aan- en afvoer van deze stoffen met elkaar in evenwicht zijn.

Het thema verspreiding betreft de verontreiniging van bodem, water, lucht en directe leefomgeving met stoffen, straling en organismen. Voor het plangebied gaat het m.n. om het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de landbouw, dat kan leiden tot een bedreiging van de milieukwaliteit en tot negatieve effecten op soorten en ecosystemen rondom landbouwgronden. Het nationale beleid voor bestrijdingsmiddelen is gericht op een effectieve bestrijding van plagen, met zo min mogelijk schade aan milieu en volksgezondheid. Het gaat daarbij zowel om aanpassingen in de bedrijfsvoering (omvang en wijze van gebruik) als in het pakket toegelaten bestrijdingsmiddelen.

11.4. Beleidsuitgangspunten

Onderscheid agrarische bouwsteden/agrarische bouwpercelen

Binnen de agrarische sector zal een sanering van bedrijven moeten plaatsvinden om de bedrijfstak als geheel te kunnen behouden. Deze ontwikkeling vindt nu reeds autonoom plaats. Het bestemmingsplan geeft ten gunste van het voortbestaan van de toekomstbedrijven sturing aan dit proces. Op basis van levensvatbaarheid wordt onderscheid gemaakt tussen de agrarische

bedrijfscentra. Onderscheid wordt gemaakt tussen bouwsteden, die ruime bouw mogelijkheden kennen en waar zo mogelijk vrijkomende grond aan wordt toegekend, en agrarische bouwpercelen. Een agrarische bedrijfscentrum is voorzien van een (begrensd) agrarisch bouwperceel als:

- het bedrijf inmiddels is gestopt maar nog niet is omgezet naar een burgerwoning,
- Het bedrijf heeft aangegeven binnen de planperiode te stoppen,
- de bedrijfsvorm is omgezet naar paardenactiviteiten,
- Het bedrijf minder dan 10 hectare grond ter beschikking heeft en/of minder dan 5 hectare als huiskavel,
- Het bedrijf door zijn ligging onderhevig is aan beperkende milieucirkels,
- Het is gelegen binnen de kwetsbare landschapsaanleg van een landgoed (Clingendaal).

Veehouderijen

Voor de graslandgebieden is de inzet om een duurzame melkveehouderij te ontwikkelen die zich kenmerkt door een geringe milieubelasting en een gezonde, eventueel verbrede, economische bestaansbasis, waarbij nevenproducten worden voortgebracht, die aansluiten op behoeften uit de omgeving zoals natuur, landschap en recreatie.

In het kader van het bestemmingsplan is het van belang de ruimtelijke consequenties van de eerder beschreven ontwikkelingen aan te geven. De volgende overwegingen zijn daarbij relevant:

- bij de teelt van voedergewassen kunnen er conflicten ontstaan met natuur en landschap (openheid);
- bij de veehouderijbedrijven zal behoefte bestaan aan nieuwe gebouwen zoals mestlo's en ligboxstallen;
- de ontwikkeling van niet-agrarische nevenactiviteiten kan gepaard gaan met niet-inpasbare functies en de behoefte aan meer bebouwing op het agrarisch bedrijfscomplex;
- als gevolg van bedrijfsbeëindiging zullen bedrijfsgebouwen hun functie verliezen, waardoor mogelijk een nieuwe, niet-agrarische functie kan worden gewenst; een dergelijke ontwikkeling kan conflicten opleveren met de landschappelijke en natuur- en cultuurhistorische waarden en de agrarische en milieugevoelige functies in het gebied.

Het behoud van de huidige overheersende positie van de rundveehouderijsector dient gestimuleerd en gesteund te worden. Voor de toekomstige agrarische structuur is het in ieder geval gewenst de in het gebied aanwezige kennis op het gebied van deze productietak en de structuur van toeleverende, dienstverlenende en afzetbedrijven te behouden en te versterken.

Genoemde ontwikkelingen vergen naast optimale productieomstandigheden tevens voldoende flexibiliteit in het grondgebruik om te kunnen inspelen op de veranderende eisen van markt en milieu. Concreet betekent dit gezien vanuit de agrarische sector het volgende:

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

Tuinbouw

De nog beperkt aanwezige tuinbouw wordt positief bestemd, met die restrictie dat tuinbouw slechts mag worden uitgevoerd op de agrarische gronden die op de strandwallen liggen. De uitbreiding van glas is een ongewenste ontwikkeling; slechts zeer beperkt zal ondersteunend glas op de tuinbouwbedrijfscentra worden toegestaan.

Paardenfokkerijen

Uitgangspunt van het Wassenaarse planologische beleid voor het buitengebied is het behoud van de weidegebieden voor de uitoefening van het grondgebonden agrarische bedrijf en voor het behoud en herstel van landschappelijke natuurlijke en culturele waarden. Bij grondgebonden

agrarisch bedrijf moet dan met name worden gedacht aan het traditionele gebruik van de agrarische gronden (weidegebieden) voor het weiden van rundvee, met alles wat daarmee samenhangt. Dat betekent dat agrarische paardenactiviteiten, die zich in de loop der jaren in het Wassenaarse buitengebied hebben ontwikkeld, niet de voorkeur hebben.

Het uitgangspunt van behoud van weidegebieden betekent dat de agrarische regeling voor het buitengebied aan verfijning toe is. Naast de bestemmingen, gericht op de traditionele vormen van gebruik van weidegronden, is het noodzakelijk om voor de paardenfokkerijen een specifieke bestemmingsregeling op te nemen. Vanwege de kwetsbaarheid van weidegebieden rond agrarische complexen en ter voorkoming van uitwaaiing van gebruik door paarden zullen in beginsel alleen de bestaande (productiegerichte) paardenfokkerijen in het buitengebied een specifieke, op het fokken van paarden toegespitste bestemming krijgen die strak begrensd is. Uitloop van paarden dient daarbij te worden beperkt tot het bestemmingsvlak waarbinnen de betreffende activiteit planologisch aanvaardbaar kan worden geacht. In de rest van het agrarische gebied, buiten bedoelde bestemmingsvlakken, zal een uitdrukkelijk verbod gelden om de gronden te gebruiken als grootschalig uitloopgebied voor paarden. Om dezelfde reden dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het toestaan van lichtmasten bij paddocks/buitenbakken. Als ze al acceptabel zijn, moeten deze aansluitend aan bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

Nieuwe vestigingen buiten de bestaande (bedrijfs)centra zijn ongewenst. Het omzetten van een veehouderij dan wel een tuinbouwbedrijf naar een paardenfokkerij wordt niet toegestaan. Uitwisseling c.q. wijziging van een productiegerichte paardenhouderij (fokkerij) naar een gebruiksgesichte paardenhouderij (stalgebouw, manege) is evenmin toegestaan.

Situering van de bebouwing

In een aantal situaties staat de aanwezige bebouwing te verspreid. Voorzover er nieuwbouw mogelijk is, wordt deze slechts aanvaardbaar geacht wanneer andere bebouwing elders wordt gesaneerd, en de nieuwbouw compacter op het terrein wordt gesitueerd, het zogenaamde 'concentratiebeginsel'.

Vrijkomende agrarische bedrijven

Bij beëindiging van de agrarische activiteiten, is een functiewijziging naar een woongebouw goed denkbaar. Het wonen blijkt vaak de aangewezen economische drager te zijn om sanering van overbodig geworden bebouwing, instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing en een aantrekkelijke vorm van extensief hergebruik met elkaar te combineren. Daarbij vormt wonen een functie met een beperkte uitstraling op de behoudenswaardige agrarische omgeving.

12.1. *Huidige situatie*

Toeristisch-recreatieve karakteristiek

Het beleid in Wassenaar is nooit gericht geweest op uitgroei naar een druk bezochte recreatiegemeente; Wassenaar biedt ruimte aan natuurgerichte recreatie, zoals fietsen, wandelen. Het (niet in het plangebied gelegen) attractiepark Duinrell vormt daarop in Wassenaar de enige uitzondering.

Het buitengebied van Wassenaar is voor de rustige vormen van natuurgerichte recreatie belangrijk. Dit komt enerzijds door het aantrekkelijke en gevarieerde landschap; de zee, de lange kustlijn en het strand, de zeer brede duinen (die 1/3 deel van het Wassenaars grondgebied beslaan), de landgoederen zone en het poldergebied zijn hiervoor aantrekkelijke gebieden. Anderzijds ligt Wassenaar ingeklemd tussen grote stedelijke agglomeraties en vormt het een groene (recreatieve) buffer in de Randstad, en neemt om die reden een unieke positie in.

Verblijfsrecreatie

Wassenaar kent drie campings, waarvan er één geheel in het plangebied ligt (camping Duinhorst). Op toerisme gerichte verblijfsaccommodatie is in het plangebied beperkt aanwezig.

Dagrecreatie

Dagrecreatieve voorzieningen en een scala van natuurgerichte recreatie en sportieve recreatievoorzieningen zijn in het plangebied aanwezig, zoals:

Strandrecreatie

Wassenaar heeft in het verleden niet gekozen, zoals omliggende gemeenten, voor een boulevardontwikkeling. Het strand wordt op één plek (Wassenaarse Slag) voor autoverkeer ontsloten. Daar zijn enkele grote parkeerterreinen. Voor het overige is er slechts een beperkt aantal ontsluitingen, alleen voor fietsers en wandelaars.

Op het strand bij de Wassenaarse Slag is in het zomerseizoen een beperkt aantal strandtenten aanwezig en één permanente horecagelegenheid. Deze voorzieningen worden voor de Wassenaarse situatie voldoende geacht.

Voorts hebben op het strand bij de Wassenaarse Slag ook enkele op zeezeilen en –surfen gerichte watersportverenigingen hun thuisbasis.

Natuurgerichte recreatie

Strand, duinen en de bosgebieden zijn van groot belang voor onder andere de natuurgerichte recreatie en op natuurbeleving gerichte extensieve recreatievormen als wandelen, fietsen en kanovaren, maar ook voor meer specifieke vormen van natuurbeleving en –studie.

De inrichting van de natuurgebieden is met name in Meijendel optimaal afgestemd op recreatief medegebruik. Niet alleen door de aanwezigheid van fiets- en wandelpaden, maar ook door de aanwezigheid van een bezoekerscentrum en een restaurant/pannenkoekenhuis. Alleen al in het duingebied Meijendel komen bijna 1 miljoen bezoekers per jaar.

De inrichting van de overige natuurgebieden is in beperkte mate afgestemd op recreatief medegebruik.

In de duinen is de recreatiedruk op sommige plekken hoog. Dit heeft er onder andere toe geleid het parkeren in en om Meijendel te verbeteren, zodat het autoverkeer niet nodeloos het duingebied in hoeft en daarbinnen vervolgens niet nodeloos hoeft rond te rijden.

Sportieve recreatievormen

Er zijn in het plangebied vele voorzieningen voor meer sportieve recreatie. Dit betreft veldsporten als voetbal, hockey en golf, maar ook draf- en renbaan Duindigt.

De ruitersport wordt door velen intensief beoefend. In het plangebied bevinden zich enkele maneges en een groot aantal paardenstallen; voor deze recreatieve vorm is er een netwerk van ruiterroutes.

Cultuurtoerisme

In het plangebied is een veelheid aan cultuurhistorische elementen aanwezig zoals buitenplaatsen, parken, en boerderijen.

Ook het occupatiepatroon op de strandwallen is een belangrijk cultuurhistorisch element.

Knelpunten met betrekking tot de cultuurhistorische objecten zijn de beperkte toegankelijkheid en de ter beschikking staande informatie.

Bos- en parkgebieden

Ongeveer 18% van het grondgebied van Wassenaar bestaat uit bos. Wassenaar behoort daarmee tot de bosrijkste gemeenten van Zuid-Holland.

De gemeente heeft binnen het plangebied veel landgoederen (De Paauw, Backershagen, Rust en Vreugd, De Wittenburg) in eigendom en in erfpacht. Deze zijn alle vrij toegankelijk. Daarnaast zijn er diverse particuliere landgoederen waarvan de grootste (het Koninklijk Landgoed De Horsten) via een toegangsbewijs toegankelijk is. De landgoedbossen/parken hebben een belangrijke functie in de vorm van recreatief medegebruik. De aantrekkingskracht van die gebieden is mede zo hoog omdat ze vanuit hun ontstaansgeschiedenis (landgoed, buitenplaats) veelal een gevarieerde en aantrekkelijke aanleg hebben.

Toeristisch-recreatieve routestructuren

In het gehele buitengebied van Wassenaar is sprake van auto-, fiets-, ruiter- en wandelroutes. De routes ontsluiten een groot deel van het plangebied en verbinden belangrijke bezienswaardigheden op het gebied van cultuurhistorie en natuurbeleving.

Volkstuinen

Verspreid in het gebied ligt een aantal volkstuincomplexen van verschillende grootte. Steeds meer van deze complexen komen in beheer bij de Wassenaarse Volkstuinders Vereniging.

Horecagelegenheden

In het plangebied zijn diverse op de toeristische recreatie gerichte horecagelegenheden aanwezig, die een belangrijke functie vervullen ter ondersteuning van diverse routestructuren en wandelgebieden. Deze horecagelegenheden zijn o.m. gesitueerd in de duinen en in de landgoederen De Horsten en Clingendael.

12.2. Ontwikkelingen

Recreatieve vraag en aanbod

De recreatieve vraag in Wassenaar is zo groot dat alles wat kan worden aangeboden, ook daadwerkelijk zal worden gebruikt.

Gezien de grote aantallen bezoekers naar de duinen is het onontkoombaar dat er zones zijn waarin de grote stroom bezoekers wordt "opgevangen". Daarbij moet gedacht worden aan de vallei Meijndel rondom de boerderij, maar ook het Ganzenhoekbos is daarvan een voorbeeld. In de dichtheid van het padennetwerk moet een zonering worden aangebracht waarbij de vallei Meijndel en het Ganzenhoekbos een grote opvangcapaciteit hebben. Indien noodzakelijk moeten ze voor dit doel worden geoptimaliseerd.

Wassenaar ziet zich, net als vele andere gemeenten, geconfronteerd met een toenemende behoefte aan ruimte voor recreatieve paardenactiviteiten in het buitengebied. In het vorige hoofdstuk werden de meer bedrijfsmatige paardenfokkerijen genoemd, die een agrarische functie hebben. In dit hoofdstuk gaat het om de recreatieve functie van maneges en (pension)stallingen, die zich in leegkomende agrarische complexen vestigen. Bij een aantal agrarische (veehouderij)bedrijven heeft tijdens de planperiode een verschuiving in de bedrijfsvoering van volledig veeteelt naar deels pensionstalling plaatsgevonden (o.a. Buurtweg 40). De negatieve effecten van deze ontwikkeling zijn van dezelfde aard als die bij paardenfokkerijen (zie vorige

hoofdstuk). Bovendien spelen de bereikbaarheid, de parkeer- en uitrijmogelijkheden en het daarmee gepaard gaande gebruik van wegen, fietspaden, trottoirs en bermen een nadrukkelijke rol, gelet op de verkeersaantrekkende werking en de daarop vaak niet berekende situering van de stalgebouwlocaties.

Ook op de veldsportaccommodaties en de volkstuinen komt steeds meer druk te staan. Bij de veldsportaccommodaties zien we een vraag ontstaan naar kwaliteitsverbetering in de zin van kunstgrasvelden, tribunes en grotere bouwvolumes door opwaardering of uitbreiding van de sportvormen. Het negatieve uitstralende effect van een groter bouwvolume staat vaak haaks op de wens.

Op de volkstuincomplexen bestaat een ontwikkeling naar (grotere) tuinhuisjes en naar verenigingsgebouwtjes. Hierbij wordt een verschil gemaakt tussen de grotere complexen als Ruigelaan, Kokshoornlaan, de Driesprong en Eigen Arbeid en de kleinere complexen zoals we die bijv. langs de Raaphorstlaan aantreffen.

De recreatiezone Roggewoning-Groenedaal-Amonsvlakte-Duindigt staat onder druk. Zo is er de wens voor herinrichting, voortkomend uit ontwikkelingen binnen de recreatie (vermindering van veldsporten en met name voetbal en behoefte aan meer ruimte voor de golfsport), maar ook wensen van de waterwinning en de natuurontwikkeling spelen een rol. Thans ligt er een inrichtingsvisie voor het gebied Roggewoning-Groenedaal-Amonsvlakte met een gewenste zonering van functies, maar ook wordt gedacht aan de eventuele realisatie van een instituut (recreatienota Haaglanden). De ruimtelijke claims die op dit gebied zijn gelegd (golf, sportvelden, natuurontwikkeling, diepinfiltratie) kunnen worden gerealiseerd en kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige groene buffer.

Een verdere toename van de dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden wordt in rijks- en provinciaal beleid voor het Wassenaarse buitengebied niet voorgestaan. Net buiten het plangebied is in de Ommedijkse polder in het kader van de Randstadgroenstructuur een groot dagrecreatief gebied in ontwikkeling (Valkenburgsemeer).

12.3. Milieuaspecten

Algemeen

Recreatie en toerisme hebben vele verschijningsvormen en zijn enerzijds gevoelig voor milieubelastende factoren, anderzijds kunnen zij zelf milieubelastend zijn. In relatie tot de zorg voor het milieu kunnen over deze functie van het landelijk gebied dan ook geen algemeen geldende uitspraken worden gedaan. Het gebruik van bepaalde recreatieve voorzieningen veroorzaakt bijvoorbeeld bodem- en oppervlaktewaterverontreiniging (zwerfvuil, bestrijdingsmiddelen), geurhinder (mestopslag), verkeershinder (aanzuigende werking), lichthinder (gebruik van lichtmasten) en geluidhinder (gebruik van omroepinstallaties, menselijk stemgeluid). Omgekeerd vragen verschillende vormen van recreatie, zoals wandelen, fietsen en vissen, om rust, veiligheid en schoonheid. Waar milieuwetgeving toegepast kan worden kan de milieubelasting die recreatie en toerisme veroorzaken dan wel ondervinden worden bestreden. Primair blijft een goede ruimtelijke ordening van functies hier van groot belang.

Stiltegebieden

Ingevolge de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland heeft vrijwel het gehele duingebied de status van stiltegebied. Een stiltegebied is een gebied waarin de geluidsbelasting tengevolge van menselijke activiteiten zodanig laag is dat het ervaren van de natuurlijke geluiden in het gebied of gedeelten daarvan niet of slechts in geringe mate wordt verstoord. Het doel van de aanwijzing als stiltegebied is dan ook het weren van gedragingen die zodanig lawaaiig en wezensvreemd zijn dat zij het stille karakter van het gebied verstoren. In een stiltegebied geldt daarom een verbod op bepaalde gebruiksvormen van lawaaiige toestellen, apparaten, motorvoertuigen en bromfietsen. Van het verbod kan ontheffing worden verleend. In het plangebied komen twee stiltegebieden voor. Het stiltegebied Berkhei ten noordoosten van de Wassenaarseslag is permanent van kracht, het stiltegebied Meijendel ten zuidwesten van de Wassenaarseslag alleen op zaterdag en zondag.

12.4. Beleidsuitgangspunten

Algemeen

Het gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid is gericht op het instandhouden en waar mogelijk verbeteren van de hoogwaardige, op de natuur gerichte dagrecreatieve functie. Meer fiets- en wandelpaden en een grotere toegankelijkheid van de bos-/natuurgebieden wordt nagestreefd. Verder is het beleid gericht op het opheffen van ontbrekende schakels, bijvoorbeeld door een te verlengen Horst en Voordelaan. Ook de ontwikkeling van de golfsport, onder voorwaarde dat deze zich verdraagt met de landschappelijke situatie, is onderdeel van beleid.

Het plangebied heeft grote recreatieve potenties door de aanwezigheid van landschaps- en natuurwaarden en de nabijheid van een omvangrijk stedelijk gebied. Wassenaar wil daar zorgvuldig mee omgaan. De grote kwaliteiten van natuur en landschap mogen niet worden aangetast, maar gezien binnen een groter kader, eerder worden versterkt.

Anderzijds zijn binnen dat beleid nog wel mogelijkheden voor versterking en/of accentverleggingen van de recreatieve functies van het buitengebied:

- het vergroten van de uitlooptenue van het landelijk gebied (recreatief medegebruik), mede door het realiseren van meer wandel-, ruiters- en fietspaden en betere verbindingen met Voorschoten en Leidschendam/Voorburg;
- het vergroten van de toegankelijkheid van natuurgebieden, landgoederen, duinen (met inachtneming van beleid gericht op bescherming van de grote waarden van die gebieden)
- het zoneren van de recreatiedruk en de kernen optimaliseren (o.a. Meijndel);
- geen uitbreiding toestaan van de huidige bouw mogelijkheden op het strand;
- een vergroting mogelijk maken van het golfcomplex nabij de Katwijkseweg/Ruigelaan;
- het mogelijk maken van een golfbaan in het gebied Groenendaal/Roggewoning;
- het mogelijk maken van een gecombineerde ontwikkeling van golfsport en natuurontwikkeling op de Amonsvlakte.

Voor de bebouwingsmogelijkheden op volkstuinen geldt dat bij de grotere complexen in beheer bij de volkstuinverenigingen een bebouwingsregeling voor tuinhuisjes en een verzamelgebouw wordt voorgestaan. De kleinere complexen krijgen vanwege hun plaats in het landschap en de kans op verrommeling geen bebouwingsregeling. Voor alle volkstuincomplexen geldt een eis voor een goede landschappelijke inpassing.

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

Paardenhouderij

Bij het geven van ruimte aan de recreatieve paardenhouderij staat het behoud van de waardevolle contrasten tussen open weidegebieden en landgoedbossen, zowel uit landschappelijk als uit natuur- en cultuurhistorisch oogpunt, voorop. Door de grote openheid c.q. het graslandkarakter, de bodemstructuur en de rust vormen de open polders een belangrijk weidevogelgebied.

In dit streven past een terughoudend beleid op het punt van de paardenhouderij. Maneges en pensionstallingen worden, indien planologisch aanvaardbaar, als zodanig bestemd, maar de bestemming zal ter voorkoming van de eerder genoemde negatieve effecten strak worden begrensd. Uitloop van paarden wordt beperkt tot het bestemmingsvlak waarbinnen de betreffende activiteit planologisch aanvaardbaar kan worden geacht. Uitsluitend binnen deze aangewezen terreinen zal uitloop e.d. zonder meer worden toegestaan. Terughoudendheid geldt ook voor paddocks en lichtmasten bij paddocks/buitenbakken, voorzover deze al acceptabel zijn. In een aantal situaties staat de aanwezige bebouwing (met name bij paardenhouderijen) te verspreid. Voorzover er nieuwbouw mogelijk is, wordt deze slechts aanvaardbaar geacht wanneer

andere bebouwing elders wordt gesaneerd, en de nieuwbouw compacter op het terrein wordt gesitueerd, het zogenaamde 'concentratiebeginsel'. Daarbij mag uiteraard geen (milieu)hinder ontstaan op omliggende functies.

Als algemeen criterium geldt dat (verenigings)maneges en stalgebouwen (pensionstalling) geen gebiedseigen functies zijn in het landelijk gebied. Het gaat om recreatieve functies, die qua aard en karakter in beginsel alleen thuishoren in de rand van de bebouwde kom.

13. VERKEER

[terug naar inhoudsopgave](#)

13.1. Huidige situatie

De hoofdstructuur van de wegen in en om het plangebied wordt momenteel gevormd door de Rijksweg A44, de Rijksweg (N44), de Papelaan/Papeweg (N448), de Katwijkseweg (N441) en de Landscheidingsweg (N14). De aanwezigheid van zee en duinen heeft tot gevolg dat de wegen voornamelijk in een langgerekte structuur parallel aan de kust in noord-zuid richting zijn gelegen. De A44/N44 loopt in deze richting en vormt de hoofdas van de wegenstructuur. Sinds jaar en dag is dit een belangrijke route tussen Amsterdam-Leiden en Den Haag. De N441 loopt vanuit het dorp Wassenaar langs de duinvoet naar Katwijk en verder richting Haarlem. De oost-west verbindingen worden gevormd door de Papeweg/Papelaan en de Landscheidingsweg (N14). De Papeweg/Papelaan verbindt het dorp Wassenaar met Voorschoten. Slechts indirect kan men over deze weg (via Voorschoten en de N447) de Rijksweg A4 bereiken. Door het dichtslibben van de Rijksweg tijdens de spitsen, worden de binnenwegen relatief zwaar belast. Plannen voor randwegen rond Wassenaar (Duinweg en de Leidsche Baan) hebben geen doorgang gevonden vanwege de belangrijke natuurwaarden van de gebieden, die ze zouden hebben doorsneden. De dagrecreatie (strand, duinen, landgoederen, groen en Duinrell) geeft extra verkeersdruk in met name de zomerperiode. De activiteiten op de sportcomplexen aan de rand van Wassenaar (Groenendaal en de Roggewoning) en de renbaan Duindigt zijn van tijd tot tijd ook verantwoordelijk voor verkeers- en parkeerproblemen.

De wegenstructuur is kenmerkend voor het landschapspatroon. Niet alleen qua ligging, maar ook qua karakteristiek. Wegen zijn vaak ontstaan uit oude laanpatronen van landgoederen, of hebben een landelijke karakteristiek door de verhoogde ligging en begeleidend sloten te midden van weidegebied.

Relevant beleid

In het rijksbeleid (*"Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer"*) is in Wassenaar een nieuwe weg gepland, namelijk de RijnlandRoute (N11-west), in de nota *"beslispunten Streekplan Zuid-Holland West"* aangegeven als studieproject. Tevens voert het Rijk het zogenaamde *Bereikbaarheids Offensief Randstad* (BOR) uit. Dit betekent dat maatregelen getroffen worden om het openbaar vervoer te verbeteren, het autogebruik te ontmoedigen en ook het fietsvervoer te stimuleren. Voor Wassenaar leidt dit tot kleinschalige maatregelen, waardoor er een betere doorstroming van het openbaar vervoer ontstaat, en extra aandacht voor veilige fietspaden door bijv. ongelijkvloerse kruisingen met de hoofdwegen te stimuleren. De eventuele maatregelen om op een aantal Rijkswegen heffingen in te voeren, kunnen bij een trajectgebonden oplossing in Wassenaar tot een extra verkeersdruk leiden.

In 2000 is het Verkeersplan Wassenaar vastgesteld. Hierin staat het verkeersbeleid voor de komende jaren beschreven.

De wegen zijn gecategoriseerd, zodat functie, gebruik en vormgeving zoveel als mogelijk op elkaar worden afgestemd:

- stroomwegen A44/N44 en N14
- gebieds- en wijkontsluitingswegen die het verkeer naar de bovengenoemde hoofdstructuur moeten leiden,
- erftoegangswegen.

Verder is in het verkeersplan opgenomen dat het sluipverkeer verminderd moet worden

13.2. Verwachte ontwikkelingen

Het verkeersplan in Wassenaar zal niet leiden tot grootschalige wijzigingen in de verkeersstructuur. Oplossingen worden gezocht in kleinschalige aanpassingen binnen het huidige profiel van de wegen. Het belangrijkste aandachtspunt voor het bestemmingsplan blijft de gewenste aanleg van een variant van de Rijnlandroute (N11-west). Hierdoor kan het verkeer vanuit de Bollenstreek e.o. de A4 bereiken

zonder gebruik te maken van het Wassenaarse weggennet. De aanleg van deze nieuwe weg, de aangepaste en tot de A4 verlengde Landscheidingsweg en de verbreding van de A4 zullen leiden tot een structurele verbetering van de verkeersstructuur richting Rotterdam en Utrecht. Naar verwachting zal de capaciteit van deze wegen de doorstroming bevorderen en een vermindering van het sluipverkeer op de Wassenaarse binnenwegen opleveren. De variant van de Rijnlandroute langs de Stevenshof kan gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan.

Als blijkt dat deze maatregelen niet de gewenste vermindering van het sluipverkeer opleveren, wordt niet uitgesloten dat verkeersdoserende of –regulerende maatregelen alsnog noodzakelijk zijn. Ter verbetering van de verkeersafwikkeling in het gebied Landscheiding zal een nieuwe op- en afrit naar en van de Landscheidingsweg worden aangelegd. De wegen in het gebied worden ingericht als 30-km-zone. De verkeerscirculatie wordt hierdoor éénduidig en de bereikbaarheid middels het hoofdwegennet wordt verbeterd. De maneges aan het Groenendaal worden aangesloten op het achterliggende ruiterspadennetwerk, zodat het ruiterverkeer gescheiden van het overige verkeer kan worden afgewikkeld.

De voorgenomen realisatie van bebouwing op het marinevliegkamp Valkenburg zal naar het zich laat aanzien voor een aanzienlijke toename van de verkeersdruk op zowel het lokale als het bovenlokale weggennet veroorzaken.

Het rijk is niet voornemens om de Rijksstraatweg te verbreden, maar wil via verkeersmaatregelen en dosering de doorstroming verbeteren, en hier en daar worden stukjes parallelweg aangelegd. De aanwezigheid van veel en kostbaar groen en van woningen, bedrijven e.d. op soms zeer korte afstand van de weg maken forse ingrepen op maaiveld-niveau heel moeilijk. De vraag is of het beleid van beperkte aanpassingen, ook voor de nog verwachte groei van het autoverkeer, in de toekomst voldoende is. Vandaar dat Wassenaar blijft pleiten voor onderzoek naar de problemen op en rond de Rijksstraatweg.

Om de verkeersoverlast voortkomend uit de recreatiedruk naar bijvoorbeeld Duinrell, de renbaan Duindigt, Sportpark Roggewoning te verminderen zullen deze gebieden zoveel mogelijk direct worden gekoppeld aan de hoofdverkeersstructuur. Tevens eisen wij van de gebruikers dat ze afdoende parkeermogelijkheden op eigen terrein realiseren. Bij mogelijke verkeersaantrekkende ontwikkelingen rond de renbaan is een directe aansluiting op de Landscheidingsweg dan ook een vereiste.

13.3. *Parkeren, fietsverkeer en openbaar vervoer*

Het uitgangspunt voor heel Wassenaar was en is “parkeren op eigen terrein”. Deze beleidslijn wordt in dit bestemmingsplan gecontinueerd en is hier nadrukkelijk van toepassing. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zullen voorzieningen moeten worden aangebracht om de parkeerbehoefte van deze ontwikkelingen op te vangen.

Bestaande parkeervoorzieningen ten behoeve van de recreatie moeten behouden worden. Deze voorzieningen worden zoveel mogelijk in het bestemmingsplan vastgelegd.

De recreatiedruk op het duingebied en met name Meijendel is groot. Er is onderzoek in uitvoering om deze druk te verminderen door de parkeermogelijkheden te beperken. Bij Meijendel is reeds een aantal parkeerterreinen opgeheven. Rond de boerderij Meijendel zijn zoveel parkeerplaatsen gehandhaafd, dat er op doordeweekse dagen altijd wel parkeerruimte is te vinden. Deze parkeermogelijkheden zullen worden aangepast en mogelijk samengevoegd ten behoeve van een verbetering van de verkeerssituatie en vermindering van de milieubelasting. Het duinwaterbedrijf heeft voor de opvang van auto's door de uitbreiding van de parkeerplaats Kievietsduin meer parkeergelegenheid aan de rand van het gebied geschapen, waardoor wordt voorkomen dat de parkeerdruk wordt afgewenteld op de directe (woon)omgeving.

Het fietsverkeer valt uiteen in twee categorieën; het woon-werkverkeer en het recreatieve verkeer. Het woon-werkverkeer maakt binnen het plangebied, veelal via vrijliggende fietspaden, gebruik van dezelfde routes als het autoverkeer. Het huidige netwerk voor het woon-werkverkeer voldoet aan de behoefte. Voor de wenselijke verbetering van de verbinding Stevenshof-Wassenaar Noord

wordt gedacht aan een aanpassing van de voetgangersbrug of een fietsoversteek in combinatie met de Rijnland Route.

Voor het recreatieve fietsverkeer kent Wassenaar een aantal aantrekkelijke fietsroutes door de duinen, de landgoederen en de weidegebieden. Om dit recreatieve netwerk te vervolmaken dienen knelpunten te worden opgelost en streeft men naar de aanleg van ontbrekende schakels. Met name de verbindingen van het netwerk naar de omliggende dichtbevolkte gebieden komen in aanmerking voor verbetering. De aanleg van het zogenaamde fietspad 10 wordt om bovengenoemde reden ondersteund, onder voorwaarden dat de aanleg en het gebruik zal moeten passen binnen de kaders van de Habitatrichtlijn. Ook verder zal de aanleg dusdanig moeten worden uitgevoerd dat sprake is van minimale schade aan natuur, cultuurhistorische en landschapswaarden. Ten zuiden van de stadsrand van Leiden kan het netwerk worden uitgebreid, dan wel aangesloten op de routes rond het Valkenburgsemeer. In het verlengde van de Horst en Voordelaan ligt een knelpunt. Plannen worden ontwikkeld voor een ongelijkvloerse kruising met de Rijksstraatweg. Binnen de planperiode kunnen uiteraard andere knelpunten aan het licht komen, die een oplossing vragen. In zijn algemeenheid is het beleid gericht op gepaste recreatieve ontsluitingen van de natuurgebieden.

Voor de ontsluiting per openbaar vervoer is het landelijk gebied aangewezen op de routes tussen de woongebieden. Wassenaar heeft busverbindingen met Den Haag, Leiden en Katwijk. De afstand tot een bushalte vanuit het plangebied kan oplopen tot enkele kilometers. De woongebieden rond de Rijksstraatweg vormen een uitzondering. Het Rijk streeft naar een (verdere) optimalisering van het transferium "Haagse Schouw" te Leiden, waar vandaan er een frequente busdienst is richting Den Haag. Deze bussen rijden over de Rijksstraatweg. Het kan zijn dat het vervoersbedrijf hiervoor, of voor andere buslijnen, voorstellen heeft om de dienstregeling te verbeteren.

Den Haag en Leiden zijn de dichtst bij liggende treinstations die per openbaar vervoer bereikbaar zijn; station Voorschoten is niet per ov bereikbaar.

Het is bekend dat er gezien de relaties tussen woon- en werkgebieden in Wassenaar relatief weinig gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer. Gezien het lage aantal potentiële klanten is uitbreiding van het aantal buslijnen niet reëel. Verhoging van de frequenties van de bestaande buslijnen behoort bij een hoger reizigersaanbod wel tot de mogelijkheden. Ondanks het huidige beperkte gebruik voert Wassenaar overleg met de vervoersmaatschappij om de buslijnen in stand te houden en waar mogelijk te optimaliseren als nieuwe ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Door de aanleg van overdekte fietsenstallingen enabri's bij bushaltes tracht men het gebruik te stimuleren.

13.4. Milieuaspecten

Wegverkeerslawaa

Ter bestrijding van wegverkeerslawaa bevinden zich langs bepaalde wegen zones die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg, de toegestane snelheid en de aard van de omgeving. De wettelijke zonebreedtes zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) op de gevel, resulterend in het wettelijk vereiste binnenniveau van 35 dB(A) of lager. Voor bestaande woningen binnen een zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) op de gevel. Bij wijze van ontheffing kan een hogere waarde worden vastgesteld tot 70 dB(A), onder de voorwaarde dat door het treffen van gevelmaatregelen alsnog het wettelijk vereiste binnenniveau wordt gehaald.

In de zones van de Rijksstraatweg en de Papeweg, bevinden zich bestaande woningen met een gevelbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De woningen met een gevelbelasting van tenminste 60 dB(A) zijn ten behoeve van gevelmaatregelen aangemeld bij de Minister van VROM.

Geluidsgevoelige bestemmingen met een gevelbelasting hoger dan 70 dB(A) komen in het plangebied niet voor.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van nieuwe wegen en/of de reconstructie van bestaande wegen. Het plan voorziet ter plaatse van de Rijksstraatweg (het vml. dierenpark) en de Papeweg (Papehof) wel in het realiseren van nieuwe woningen binnen zones langs wegen. Wanneer de voorkeursgrenswaarde voor woningen op deze ontwikkellocaties niet haalbaar is zal een procedure vaststelling hogere waarde worden gevolgd om aan te tonen dat door het treffen van gevelmaatregelen het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) wordt bereikt.

Spoorweglawaai

Ter bestrijding van spoorweglawaai bevinden zich langs spoorwegen zones die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich in de invloedssfeer van de spoorweg Den Haag-Leiden, die een zone van 600, plaatselijk 700 m kent, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Voor het gedeelte van de zone dat overlapt met het plangebied zijn in dit plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen opgenomen.

Luchtkwaliteit langs wegen

Van alle wegen in het plangebied heeft het verkeer op de Rijksstraatweg (A44/N44) de meeste invloed op de luchtkwaliteit. Uit de provinciale Zonekaart luchtkwaliteit langs wegen (mei 2003) blijkt dat de berekende jaargemiddelden voor stikstofdioxide in 2010 langs deze weg geen overschrijdingen meer laten zien van de grenswaarde. Uit het provinciale Rapport Luchtkwaliteit 2002 (december 2003) blijkt dat in 2002 nog wel overschrijdingen langs deze weg voorkwamen. Voor zover in dit plan nieuwe gevoelige bestemmingen zijn opgenomen langs de Rijksstraatweg wordt erop geanticipeerd dat deze zich in 2010 bevinden buiten de zone waarbinnen in 2010 de grenswaarde voor stikstofdioxide wordt overschreden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In het kader van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen heeft de raad eind 2000 de hoofdrijbanen van de Rijksweg 44 (opnieuw) aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hoewel deze aanwijzing niet verplicht was, wordt daarmee bereikt dat transport over de niet aangewezen wegen ontheffingsplichtig is. De gemeente kan door het stellen van voorwaarden dan de routing over die wegen beïnvloeden en verkrijgt een beter beeld van de aard en de omvang van de transporten.

13.5. Beleidsuitgangspunten

De maatregelen die naar aanleiding van het Verkeersplan worden voorzien, passen binnen de huidige verkeerscontouren van de diverse wegen. Ten behoeve van de aanleg van de A11-west (Rijnland Route) of een variant daarop dient de verkeersbestemming ten zuiden van de Leidse woonwijk Stevenshof, uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied van 1975 te worden overgenomen.

De kenmerkende karakteristiek van de wegen, passend binnen de landschapsstructuur dient behouden te blijven.

Gestreefd wordt naar directe ontsluitingen op het hoofdwegennet van de grotere publieksaantrekkende functies, zoals Duinrell, Duindigt enz.

De uitkomsten van de anticipatieprocedure die is gevolgd voor de Norah, en die onder meer heeft geresulteerd in de situering van toe- en afritten, zijn in dit plan opgenomen.

In natuurgebieden wordt een voortzetting van het recreatieve medegebruik voorgestaan, en moeten mogelijkheden worden geboden om het recreatieve netwerk te optimaliseren.

14.1. Huidige situatie

Wassenaar heeft een bijzondere positie waar het gaat om het wonen. Een aantal landgoederen en buitenplaatsen, met grote cultuurhistorische waarde en die gerekend kunnen worden tot de top van de woonmilieus in Nederland, bevindt zich in het plangebied. In de directe omgeving van de landgoederen kent het plangebied verspreid staande woonbebouwing, die vanuit de historie veelal een ruimtelijke relatie heeft met de landgoederen of die gebouwd is op daarvan afgesplitste kavels.

Daarnaast kent het agrarisch gebied woonbebouwing in de vorm van woningen bij agrarische complexen, en incidenteel een aantal woonclusters van bescheiden omvang. Aan de Ruigelaan bevindt zich een woonwagencentrum.

14.2. Ontwikkelingen

De woonfunctie bevindt zich overwegend in gebieden met bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en structuren. Om die reden worden geen grote ontwikkelingen voorzien. De incidentele ontwikkelingen die binnen het plangebied worden voorzien, zullen een kwalitatieve bijdrage moeten leveren aan het versterken van deze waarden.

Als eerste gaat het daarbij om het toevoegen van bebouwingsmogelijkheden die moeten bijdragen aan de instandhouding van landgoederen. De wenselijkheid van deze nieuwe bebouwing moet nader worden gemotiveerd in de integrale visies voor de langere termijn zoals die staan beschreven in de op te stellen Landgoed Ontwikkelings Plannen (LGOP). Voor de landgoederen Duindigt en Blankenhoeve zijn reeds LGOP's opgesteld. Daarop is in dit bestemmingsplan geanticipeerd.

De tweede ontwikkeling in de sfeer van woningbouw heeft betrekking op compensatie voor het saneren van gebiedsvreemde (bedrijfs)activiteiten. Voor het terrein van het voormalig Dierenpark wordt dit mogelijk gemaakt omdat het wonen (als weinig verkeersaantrekkende en min of meer introverte functie) zich het best verdraagt met de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Papeweg is eveneens woningbouw mogelijk gemaakt; gelet op de aangrenzende woningen heeft een woonfunctie de voorkeur boven de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Voor het gehele plangebied geldt bovendien dat incidentele woningbouw denkbaar is in situaties waarin dat leidt tot een substantiële kwaliteitsverbetering (meerwaarde) van de ruimtelijke (landschappelijke dan wel natuur en/of cultuurhistorische) situatie. Voor een aantal locaties is deze ontwikkeling inmiddels ingezet; op basis van vergevorderde initiatieven van eigenaren wordt in dit bestemmingsplan de bouw van een enkele woning mogelijk gemaakt onder de stringente voorwaarden dat aanwezige bebouwing wordt gesaneerd, en er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De mate waarin de sanering van bouwvolume kan leiden tot de bouw van één of meerdere woningen, is o.a. gebonden aan de voorwaarden volgens de systematiek van 'Ruimte voor Ruimte'.

Een derde en laatste ontwikkeling heeft betrekking op het beëindigen van de aanwezige activiteiten met handhaving van het bestaande gebouw danwel een deel van de bestaande gebouwen. Dit is het geval bij agrarische complexen, welke als gevolg van schaalvergroting hun functie verliezen, maar ook binnen de veelal historische panden waarin nu studie- opleidingscentra of de kantoren zijn gevestigd. Vanwege het extensieve gebruik en de vaak aantrekkelijke situering, is een functiewijziging naar een woongebouw goed denkbaar.

Voor alle beschreven situaties geldt dat het wonen vaak de aangewezen economische drager is om het beoogde doel (instandhouding, ruimtelijke verbetering e.d.) te bereiken.

Binnen het bestaande woningbestand wordt de gemeente met regelmaat geconfronteerd met de vraag naar uitbreiding. Omdat het wijzigen (i.c. vergroten) van panden uiteindelijk zijn weerslag heeft op de ruimtelijke structuur, zijn de mogelijkheden hiervoor aan voorwaarden gebonden. Uitbreiding van de woonfunctie, bijvoorbeeld met zwembaden, wordt positief benaderd voorzover de aanwezige kwaliteiten (van natuur en/of landschap) niet worden aangetast.

Op een aantal plaatsen worden in toenemende mate hobbymatig paarden gehouden bij de woning. Vanwege de ruimtelijke gevolgen die het houden van paarden met zich meebrengt, wordt dit niet altijd als een positieve ontwikkeling gezien. Het hobbymatig houden van paarden kan dan ook alleen worden toegestaan wanneer de perceelsgrootte hiervoor toereikend is, en voorzover er geen negatieve uitstraling ontstaat door de aanwezigheid van paardenbakken, lichtmasten, hekwerken en dergelijke.

14.3. Milieuaspecten

Wonen is een milieugevoelige functie. Door middel van zonering kan deze functie worden beschermd tegen invloeden van milieubelastende functies, zoals verkeer en bedrijven. Omgekeerd kan met zonering worden voorkomen dat de woonfunctie oprukt in gebieden waar de milieubelasting te hoog is. Enerzijds zou dit bedrijven in hun ontwikkeling kunnen belemmeren, anderzijds is het woongenot niet te garanderen. In hoofdstuk 11 werd reeds ingegaan op de zones van agrarische bedrijven en in hoofdstuk 13 op die van verkeer. Andere invloeden op de woonfunctie zijn eventuele bodemverontreinigingen en het waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied (zie 8.6). Tenslotte beperken de bestemmingen die in hoofdstuk 14 worden behandeld de woonfunctie.

In dit bestemmingsplan is waar nodig rekening gehouden met de eisen die milieuhygiëne en veiligheid stellen aan de situering van de woonfunctie ten opzichte van andere functies, en omgekeerd.

14.4. Beleidsuitgangspunten

Het beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau, zoals dat is verwoord in de verschillende plandocumenten gaat er van uit dat aan het landelijk gebied geen uitbreiding van zelfstandige woonfuncties wordt toegekend. Dit betekent dat er uiterst terughoudend wordt omgegaan met nieuwbouwinitiatieven; nieuwbouw van verspreide burgerwoningen, nieuwe bedrijfswoningen, verkaveling van landgoederen en andere vormen van verdergaande verstedelijking zijn in beginsel ongewenst. Alleen in situaties waarbij een substantiële kwaliteitsverbetering wordt bereikt, bijvoorbeeld door het saneren van een ongewenste functie al dan niet in combinatie met een bijdrage aan natuur en/of landschap, kan nieuwbouw worden toegestaan. Verder wordt voor enkele bestaande panden, voorzover deze nu nog in gebruik zijn als kantoor of als studie en opleidingscentrum, de mogelijkheid geboden om deze binnen het bestaande volume in gebruik te nemen voor het wonen.

Voor bestaande woningen is een uitbreidingsmogelijkheid van 15% opgenomen. Op basis van het provinciale beleid is de inhoud van woningen en erfbouwings gezamenlijk gemaximaliseerd op 600 m³.

Een verdere verruiming van het bebouwingspercentage dan 15% en vergroten van goot-, en bouwhoogten wordt niet wenselijk geacht, om de bestaande verschillen in karakteristiek van de woningen in het landelijk gebied in stand te houden. Juist die variatie in karakteristiek van die woningen, in samenhang met de aanwezige natuur-, en/of cultuurhistorische waarden, bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht, de kwaliteit en de samenhang van het landelijke

gebied. Een te grote verruiming en uniformering van bouwoppervlak, goot-, en bouwhoogten brengt een zekere nivellering met zich mee. Daarom wordt ook in de herziening uitgegaan van behoud van de bestaande verschillen. Een geringe verplaatsing van bouwvolumes bij sloop vervangende nieuwbouw is mogelijk.

De bestaande situatie is zoveel mogelijk op de plankaart weergegeven; een aantal woningen, waarvoor in de geldende regelingen geen bestemming was opgenomen, zijn alsnog bestemd. Aan de Groot Haesebroekseweg, de Laan van Hoogwolde en de Buurtweg zijn de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan Villawijken overgenomen en is de bouw van enkele nieuwe villa's mogelijk.

Om het onderscheid tussen woningen en bijgebouwen in stand te houden, zowel naar uiterlijk als naar gebruik, worden op bijgebouwen geen dakkapellen en balkons toegestaan.

Uitbreiding van de woonfunctie is aan strikte voorwaarden verbonden, om daarmee de kwaliteiten van de directe omgeving te beschermen. Voor het houden van paarden aan huis (in bijgebouwen) wordt niet zonder meer toelaatbaar geacht; hiervoor zal moeten worden voldaan aan ruimtelijke en milieutechnische criteria.

15. OVERIGE BESTEMMINGEN

[terug naar inhoudsopgave](#)

Behalve de in het landelijk gebied aanwezige natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden en de agrarische, woon en verkeersfuncties, heeft het gebied, vooral in de stroken die grenzen aan de bebouwde kom, ook betekenis voor een aantal andere functies. Verspreid in het hele landelijke gebied komen ook functies als maatschappelijke voorzieningen, kantoren, niet-agrarische bedrijven, complexen voor militaire doeleinden en leidingen voor.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat voor deze functies wordt voorgestaan.

15.1. *Maatschappelijke doeleinden*

Huidige situatie

Verspreid in het plangebied is een aantal maatschappelijke en sociale voorzieningen gevestigd, zoals een aantal studie- en opleidingscentra, scoutinggebouwen en de onderwijsvoorzieningen van het Rijnlands Lyceum Wassenaar en de Indonesische school. Ook zijn een aantal ateliers onder deze bestemming begrepen. In veel gevallen zijn de betreffende functies gehuisvest in historisch waardevolle panden. In functioneel opzicht, en binnen de omvang die genoemde functies hebben, worden deze vrijwel allen passend gevonden in een buitengebied met landgoederen, overgangsgebieden e.d.

Ontwikkelingen/beleidsuitgangspunten

Initiatieven voor de uitbreiding van het Rijnlands Lyceum zullen rekening moeten houden met de fysieke mogelijkheden binnen het landgoed en de nabijheid van het complex Backershagen. Substantiële wijzigingen in omvang worden voor de overige maatschappelijke doeleinden niet verwacht. Mochten deze zich voordoen dan geldt ook hiervoor dat de ligging in kwetsbare en cultuurhistorisch waardevolle gebieden haar beperkingen geeft. Voor een aantal panden, en dan met name die waarin studie- opleidingscentra zijn gevestigd, is een functiewijziging naar wonen goed denkbaar. Voor het Johannahuis is een dergelijke wijziging doorgevoerd, nu de medisch-sociale functie in het Van Ommerenpark is gerealiseerd.

15.2. *Bedrijven en kantoren*

Huidige situatie

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal niet strikt agrarische bedrijven. Het gaat hier om bedrijven zoals maneges, kantoren, hoveniersbedrijven, bedrijven met handel in tuinbenodigdheden c.a., een afvalverwerkingsbedrijf, kleinschalige aannemingsbedrijven, bedrijven in grond- en sloopwerken en een handelskwekerij.

Kantoren zijn voornamelijk gehuisvest in oude heren- en landhuizen, veelal langs de Rijksweg. Het hoofdkantoor van de ANWB is de schaal en verbondenheid met de omliggende landgoederen reeds ontgroeid.

Ontwikkelingen/beleidsuitgangspunten

Er worden geen ontwikkelingen verwacht, die grote veranderingen bij de bovenbedoelde bedrijven met zich meebrengen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook niet worden toegestaan, omdat daarmee de karakteristiek en de waarden van het omliggende gebied in gevaar dreigen te komen. Vanwege de planologische ruimte in het vigerende bestemmingsplan, is voor de handelskwekerij aan de Rijksweg in een uitbreidingsmogelijkheid voorzien. Datzelfde geldt voor het hoofdkantoor van de ANWB.

De kantoorfunctie in historische panden maakt het mogelijk om de (vaak) monumentale panden binnen hun landschappelijk inpassing te behouden. Voor een aantal panden, en dan met name die waarin de 'kleinere' kantoren zijn gevestigd, is een functiewijziging naar wonen of een medisch-

sociale functie, onder voorwaarden van behoud van de karakteristiek van het pand en de omgeving, goed denkbaar.

Een punt van aandacht is de wijze van bestemmen van de niet-agrarische bedrijven. Gelet op de ligging in het landelijk gebied en de kwetsbaarheid van dat gebied is een specifieke bestemming gewenst. Anders dan op een bedrijventerrein kan een wijziging van het type bedrijf in het landelijk gebied een verstoring van het karakter en de kwaliteit van dat gebied met zich meebrengen. Dat noodzaakt tot planologische zorgvuldigheid c.q. specifieke bestemmingsregelingen. Een uitbreiding van het aantal niet-agrarische bedrijven binnen het landelijk gebied wordt niet voorgestaan. Bij het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten wordt in eerste instantie gestreefd naar een functie die meer overeenstemt met zijn omgeving.

15.3. Horeca

Huidige situatie

Verspreid in het plangebied liggen een aantal horecavestigingen, waarvan er verschillende een functie vervullen ter ondersteuning van routestructuren en wandelgebieden. Het complex van De Bijhorst is de schaal en verbondenheid met de omliggende landgoederen inmiddels ontgroeid.

Ontwikkelingen/beleidsuitgangspunten

Hoewel vanuit een aantal vestigingen de wens tot uitbreiding bekend is, wordt in dit bestemmingsplan vanwege de fysieke beperkingen die de locaties kennen, geen mogelijkheid opgenomen voor een verdere vergroting van de vestigingen. Enige uitbreidingsruimte kan worden gevonden binnen de bestaande bebouwingscontour. Nieuwe horecavestigingen zijn alleen denkbaar in een bescheiden opzet, bijvoorbeeld in de vorm van een theehuis.

15.4. Defensie

Huidige situatie

Binnen het plangebied ligt een aantal terreinen dat in gebruik is ten behoeve van defensiedoeleinden. Het betreft waarnemingsposten en opslagplaatsen, o.a. ter plaatse van Rijksdorp (munitieopslag in De Kom), een bunkercomplex op Clingendael en oefen- en testterreinen nabij de Vlake van Waalsdorp. In de eerste helft van 1998 is de nieuwe vestiging van de Koninklijke Marechaussee aan de gemeente grens (kantoren, legering, stalling, reparatie e.d.) in gebruik genomen. Daarnaast ligt een gedeelte van het op te heffen militaire vliegveld Valkenburg binnen het plangebied. Op het vliegveld vindt ook munitieopslag plaats.

Veiligheidszones in verband met munitieopslag

Rondom een munitiecomplex worden externe veiligheidsmaatregelen getroffen, met name door het projecteren van veiligheidszones, waarbij voor bepaalde activiteiten en/of objecten speciale regels gelden. Er worden drie, meestal cirkelvormige veiligheidszones geprojecteerd, waarbinnen de volgende beperkingen gelden:

A-zone

Dit is de kleinste zone, die direct om het complex ligt. Binnen de A-zone mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of drukbevaren waterwegen bevinden. Evenmin mogen zich hier parkeerterreinen bevinden, terwijl ook recreatie binnen deze zone niet is toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden.

B-zone

Deze zone ligt om de A-zone. De straal hiervan is ongeveer 1,5 x zo groot als die van de A-zone. Binnen de B-zone is geen bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, fabrieken, cafés en dergelijke. Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar, evenals beperkte dagrecreatie, maar sportvelden, zwembaden, kampeerterreinen en dergelijke zijn niet toegestaan.

C-zone

Deze zone ligt om de B-zone, waarbij de straal ongeveer 2 x de straal van de B-zone is. De restrictie die binnen deze zone geldt, betreft gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

Ontwikkelingen/beleidsuitgangspunten

Het huidige marinevliegveld Valkenburg zal worden opgeheven. Voor de vrijkomende (en aangrenzende) gronden zal een passende bestemming worden opgenomen. Omdat de resterende defensiecomplexen zich in het duingebied bevinden die in meerdere opzichten kwetsbaar zijn, wordt de bebouwing in de huidige omvang geconsolideerd.

15.5. Leidingen

In het plangebied komen verschillende planologisch relevante leidingen voor. Het betreft o.a. een hoogspanningsleiding van 50 kV, waarvoor een zakelijk rechtstrook met een breedte van 20 meter wordt aangehouden. Voor de hoofddrinkwatertransportleidingen, de bergambachtleidingen en de aardgastransportleidingen dient een zakelijk rechtstrook van enkele meters aangehouden te worden.

Voor aardgastransportleidingen bestaat daarnaast een duidelijke regeling betreffende veiligheidszones. Voor de betreffende aardgasleidingen zijn de onderstaande toetsingsafstanden en minimum bebouwingsafstanden van belang.

Tabel 10.1 Aan te houden afstanden vanaf aardgastransportleidingen voor verschillende soorten bebouwing in meters

Diameter	Toetsingsafstand	Woonwijk en flatgebouw categorie I	Incidentele bebouwing categorie II
36"	115	35	5
16"	40	20	4
8"	20	7	4
6"	20	4	4

Ter plaatse van enkele straalpaden van defensie en de PTT geldt in een zone met een breedte van 200 meter een beperking in de bebouwingshoogte.

15.6. Milieuaspecten

Zoals vermeld ligt een deel van Marinevliegveld Valkenburg in het plangebied. Vanwege het besluit tot sluiting van het vliegveld zijn vliegfunnels, veiligheidszones en geluidszones en de daarmee samenhangende beperkingen voor bouwhoogtes en (geluids)gevoelige bestemmingen niet in het plan opgenomen.

Aan de Oostdorperweg bevindt zich een handel in tuinbenodigdheden. Het bedrijf heeft nevenactiviteiten ontwikkeld in de vorm van containerverhuur, afvalinzameling en –sortering en compostering van groen afval. De composteringsactiviteiten vergen een zonering in verband met potentiële geurhinder: binnen een straal van 100 m van deze activiteiten is de bouw van geurgevoelige objecten ongewenst.

BRONVERMELDING KAARTMATERIAAL

- Figuur 1: gemeente Wassenaar
- Figuur 2: Streekplan Zuid – Holland West (Provincie Zuid – Holland, februari 2003)
- Figuur 3: Structuurvisie gemeente Wassenaar (CH & Partners, voorjaar 2001)
- Figuur 4: Streekplan Zuid – Holland West (Provincie Zuid – Holland, februari 2003)
- Figuur 5: Waterstructuurplan 2010 Den Haag – Katwijk (RBOI i.o.v. Hoogheemraadschap van Rijnland, juni 2001)
- Figuur 6: Strategische lange termijnvisie watersysteem Den Haag – Katwijk (RBOI i.o.v. Hoogheemraadschap van Rijnland, oktober 2000)
- Figuur 7: Hoogheemraadschap van Rijnland (kaart 'Waterstaatkundige situatie, behorend bij het ontwerp peilbesluit boezem', ongedateerd)
- Figuur 8: Strategische lange termijnvisie watersysteem Den Haag – Katwijk (RBOI i.o.v. Hoogheemraadschap van Rijnland, oktober 2000)
- Figuur 9: Strategische lange termijnvisie watersysteem Den Haag – Katwijk (RBOI i.o.v. Hoogheemraadschap van Rijnland, oktober 2000)
- Figuur 10: Provinciale milieuverordening Zuid – Holland (kaart 2, Den Haag/Katwijk, provincie Zuid – Holland, april 1998)
- Figuur 11: Landschapsbeleidsplan/groenstructuurplan gemeente Wassenaar (RBOI i.o.v. gemeente Wassenaar, april 1993)
- Figuur 12: gemeente Wassenaar
- Figuur 13: gemeente Wassenaar
- Figuur 14: Rijksdienst voor de Monumentenzorg (Waarderingskaart structuren (3) landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam, RDMZ mei 2002)
- Figuur 15: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin en Bollenstreek (Kaart 4, overzicht waarden, Provincie Zuid – Holland, februari 1998)
- Figuur 16: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid – Holland, regio Duin en Bollenstreek (Kaart 1.b Archeologie, waarden, Provincie Zuid – Holland, februari 1998)
- Figuur 17: gemeente Wassenaar

BIJLAGE 1 OVERZICHT MONUMENTEN

[terug naar inhoudsopgave](#)

Rijksmonumenten					
RM	1		524553	Backershagenlaan 19 e.a.	Complex Buitenplaats "Meyland" (7 onderdelen)
		1	524554	Backershagenlaan 19	Landhuis
		2	524555	Backershagenlaan bij 19	Tuinaanleg
		3	525945	Backershagenlaan bij 19	Hondenhok
		4	524556	Backershagenlaan 21	Portierswoning
		5	524557	Backershagenlaan 17	Koetshuis annex Dienstwoning
		6	524558	Backershagenlaan bij 19	Toegangsbrug
		7	524559	Backershagenlaan bij 19	Tennishuisje
RM	7 ²		524560	Buurtweg 36 e.a.	Complex Buitenplaats "Blankenburg" (8 onderdelen)
		15	524561	Buurtweg 36	Landhuis
		16	524562	Buurtweg bij 36	Tuin- en parkaanleg
		17	524563	Buurtweg 40	Boerderij "Blankenhoeve"
		18	524564	Buurtweg 42	Woonhuis bij boerderij Blankenhoeve
		19	524565	Buurtweg 32	Dienstwoning
		20	524566	Buurtweg bij 36	Toegangshek
		21	524567	Buurtweg 34	Atelier
		22	526020	Buurtweg bij 36	Muur en toegangspoort
RM	8		524568	Buurtweg 90 e.a.	Complex Buitenplaats "Voorlinden" (13 onderdelen)
		23	524569	Buurtweg 90	Landhuis
		24	524570	Buurtweg bij 90	Pomphuis
		25	524571	Buurtweg bij 90	Park- en tuinaanleg
		26	524572	Buurtweg 86	Portierswoning
		27	524573	Buurtweg 86	Hekpijlers
		28	524574	Buurtweg 88a	Koetshuis
		29	524575	Buurtweg 88	Koetsierswoning
		30	524576	Buurtweg 94, 96	Dubbele dienstwoning
		31	524577	Buurtweg 98	Garage
		32	524578	Buurtweg bij 98	Moestuin –ommuring
		33	524579	Buurtweg bij 90	Tuinmuur
		34	524580	Buurtweg bij 90	Tuinbank
		35	524581	Buurtweg bij 90	Hek
RM	10	40	524645	Buurtweg 116	Koffiehuisje

² De nummering per categorie is niet doorlopend maar stemt overeen met de nummering van de totaalijst van de gemeente Wassenaar.

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

RM	11		525975	Clingendaal 7-11	Buitenplaats "Clingendael," (22 onderdelen)
		41	525978	Clingendaal 7	Landhuis
		42	525985	Clingendaal bij 7	Historische tuin- en parkaanleg
		43	525986	Clingendaal bij 1	Toegangshek
		44	525987	Clingendaal 8, 9, 10, 11	Paarden- en koetshuis
		45	525989	Clingendaal 1	Tuinmanswoning
		46	525990	Clingendaal 2	Wachthuisje
		47	525991	Clingendaal 5	Boerderij
		48	525992	Clingendaal bij 5	Schuur bij boerderij
		49	525993	Clingendaal bij 5	Tuinmuur bij boerderij
		50	525996	Clingendaal 12	Wachtgebouw
		51	525997	Clingendaal 12A	Timmermanswerkplaats annex machinekamer
		52	525998	Clingendaal 14	Dienstwoning "Noorse hut"
		53	525999	Clingendaal 15	Dienstwoning "Noorse hut"
		54	526000	Clingendaal 6	Logeershuis
		55	526001	Clingendaal 13	Schuur
		56	526002	Clingendaal bij 8, 9, 10	Slangemuur
		57	526003	Clingendaal bij 7	Lantaarnpaal
		58	526004	Clingendaal bij 7	Bordestrap
		59	526005	Clingendaal bij 7	Tennishuisje
		60	526008	Clingendaal bij 7	Inrichting Japanse tuin
		61	526009	Clingendaal bij 7	Sokkel met Zonnewijzer
		62	526010	Clingendaal bij 7	Tuinmuur en Kas
RM	23		524474	Groot Haesebroekseweg 12 e.a.	Landhuiscomplex "Duinauwe" (3 onderdelen)
		76	524475	Groot Haesebroekseweg 12	Landhuis "Duinauwe"
		77	524476	Groot Haesebroekseweg bij 12	Pergola
		78	524477	Groot Haesebroekseweg bij 12	Tuinaanleg
RM	24		524582	Groot Haesebroekseweg 44 e.a.	Buitenplaats complex "Groot-Haesebroek" (4 onderdelen)
		79	524583	Groot Haesebroekseweg 44	Landhuis
		80	524584	Groot Haesebroekseweg bij 44	Tuin- en Parkaanleg
		81	524585	Groot Haesebroekseweg bij 44	Moestuinensemble, kas en tuinmuur
		82	524586	Groot Haesebroekseweg bij 44	Toegangshek
RM	26	85	38364	Het Kerkehout 103	Boerderij Kerkewoning
RM	27		524587	Hertelaan 14 e.a.	Complex "De Vrije Blick" (5 onderdelen)
		86	524588	Hertelaan 14	Landhuis "De Vrije Blick"

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per categorie	Nr. per onderdeel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
		87	524589	Hertelaan bij 14	Tuin en parkaanleg met tuinkoepeltje
		88	524590	Hertelaan 11	Portierswoning
		89	524591	Hertelaan bij 11	Toegangshek
		90	524592	Hertelaan 13 en 15	Koetshuis
RM	28			De Horsten	Complex De Horsten "Eikenhorst"
		91	525217	Rijksstraatweg 557	Complex Eikenhorst onderdelen) (8
		92	525226	Rijksstraatweg bij 557	Historische parkaanleg
		93	525223	Rijksstraatweg 557	Dienstwoning
		94	525227	Rijksstraatweg 591	Dienstwoning
		95	525228	Raaphorstlaan 5	Portierswoning
		96	525229	Raaphorstlaan bij 5	Toegangshek
		97	525231	Rijksstraatweg bij 557	Brug
		98	525235	Rijksstraatweg bij 591	Grenspaal
RM				De Horsten	Complex "De Horsten" "Raaphorst"
			525195	Raaphorst 2	Complex Raaphorst onderdelen) (15
		99	525196	Raaphorst 2, 3	Rentmeesterswoning
		100	525198	Raaphorst bij 2	Historische parkaanleg
		101	525201	Raaphorst 6	Schiethuis met schietdoel
		102	525202	Raaphorst bij 2	Theekoepel
		103	525204	Raaphorst bij 6	Botenhuis annex uitkijkpost
		104	525205	Raaphorst 1	Dienstwoning
		105	525206	Rijksstraatweg 519	Dienstwoning
		106	525207	Raaphorst bij 2	Grenspaal nabij toegangshek Raaphorst
		107	525208	Raaphorst bij 2	Grenspaal nabij toegangshek Raaphorst
		108	525209	Raaphorst bij 2	Toegangshek
		109	525210	Rijksstraatweg bij 519	IJskelder
		110	525211	Raaphorst bij 2	Schuur
		111	525212	Raaphorst bij 2	Schuur
		112	525213	Raaphorst bij 2	Schuur
		113	525214	Raaphorst bij 2	Brug
RM	29	114		Jagerslaan noord 6	Toegangshek Hertenkamp (nog in procedure)
RM	35	122	524661	Laan van Koot 20	Boerderij "Het Klein Hoefijzer" met karnhuis
RM	37	124	38401	Landgoed Backershagen 34, 36,38 (v.h. Rijksstraatweg 444, 446)	Buitenplaats "Backershagen", Landhuis, landschapspark en ingangshek
RM	42		524528	Meijendelseweg 38 e.a.	Boerderijcomplex "Meijendell" (3 onderdelen)
		132	524529	Meijendelseweg 40	Schuur
		133	524530	Meijendelseweg 38	Woonhuis bij duinboerderij

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

		134	524531	Meijendelseweg bij 36	Veestal
RM	44		524598	Oud Clingendaal 1 e.a.	Buitenplaats "Oud Clingendael" (4 onderdelen)
		136	524599	Oud Clingendaal 1	Landhuis
		137	524600	Oud Clingendaal bij 1	Parkaanleg
		138	524601	Oud Clingendaal bij 1	Hek
		139	524602	Oud Clingendaal 2,3,4,5	Dienstgebouwen
RM	45	140	38370	Oostdorperweg 197	Boerderij "Bellesteyn"
RM	46	141	38371	Oostdorperweg 201	Boerderij
RM	47	142	38372	Oostdorperweg 206	Boerderij "Rodenburg"
RM	48	143	38373	Oostdorperweg 208	Boerderij
RM	49	144	38374	Oostdorperweg 210	Boerderij
RM	50	145	526074	Bij Papeweg	Grenspaal
RM	51		522634	Park Oosterbeek 1	Complex "Park Oosterbeek" (2 onderdelen)
		146	522635	Park Oosterbeek 1	Parkaanleg
		147	522636	Park Oosterbeek 2	Tuinmanswoning
RM	54	150	524664	Van der Oudermeulenlaan 20	Landhuis
RM			524615	Paauwlaan 1	Dienstwoning met muur en toegangshek (Zie Complex Beukenhage Rijksstraatweg 428)
RM	55		524478	Paauwlaan 2a e.a.	Complex "De Pauwhof" 5 onderdelen)
		151	524479	Paauwlaan 2a	Landhuis "De Pauwhof"
		152	524480	Paauwlaan bij 2a	Garage
		153	524481	Paauwlaan bij 2a	Prieel
		154	524482	Paauwlaan bij 2a	Brug
		155	524977	Paauwlaan bij 2a	Tuinornamenten
RM	56		525760	Paauwlaan 6 e.a.	Complex Buitenplaats "Villa Ruys" (8 onderdelen)
		156	525759	Paauwlaan 6	Landhuis
		157	525762	Paauwlaan 4	Tuinmanswoning
		158	525766	Paauwlaan 8	Garage met paardenstallen, wagenbergplaats en bovenwoning
		159	525784	Paauwlaan bij 6	Brug met toegangshek
		160	525788	Paauwlaan bij 6	Tuin, terrasaanleg met bruggen
		161	525790	Paauwlaan bij 6	Tuinmuur met moestuin

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

		162	525791	Paauwlaan bij 6	Schuur
		163	525793	Paauwlaan bij 6	Schuur
RM	57	164	38375	Papeweg ongenummerd	Grenspaal Voorschoten-Wassenaar
RM	58	165	526074	Papeweg	Grenspaal Prinses Von Wied
RM	60	167	524643	Persijnlaan 12 en 14	Woonhuis/boerderij
RM	71	185	38385	Raadhuislaan 22	Landhuis "De Paauw", landschapspark
RM				Raaphorst 2, 3, 6	Zie Complex De Horsten nr 28
RM	72	186	38386	Raaphorstlaan 1	Boerderij "Achterlaanhoeve"
			526072	Raaphorstlaan bij 1	Hooiberging en wagenschuur met veestal
RM	73	187	38387	Raaphorstlaan 3	Boerderij "Laan en Berg"
RM	74	188	38388	Raaphorstlaan 4	Boerderij "Berestein"
			525228	Raaphorstlaan 5	Portierswoning (zie Horsten Raaphorst)
			525229	Raaphorstlaan bij 5	Toegangshek (zie Horsten Raaphorst)
RM	76	195	524658	Raaphorstlaan 17b	Landhuis "Alpina" met garage met tuinaanleg
RM	77	196	38392	Rust en Vreugdlaan 1a (Rijksstraatweg)	Uitzichtkoepel buitenplaats "Backershagen"
RM	78		524523	Rust en Vreugdlaan 2 e.a.	Complex Buitenplaats "Ivecke" (4 onderdelen)
		199	524524	Rust en Vreugdlaan 2	Landhuis "Ivecke"
		200	524525	Rust en Vreugdlaan bij 2	Tuin- en parkaanleg
		201	524526	Rust en Vreugdlaan bij 2	Speelhuisje "Stugan"
		202	524527	Rust en Vreugdlaan bij 2	Toegangshek
RM	79		524487	Rust en Vreugdlaan 5 e.a.	Complex Buitenplaats "De Wiltzang" (8 onderdelen)
		203	524488	Rust en Vreugdlaan 5	Landhuis "De Wiltzang"
		204	524489	Rust en Vreugdlaan bij 5	Tuinmanswoning
		205	524490	Rust en Vreugdlaan bij 5	Garage met (Planten)kas
		206	524491	Rust en Vreugdlaan bij 5	Pomphuis
		207	524492	Rust en Vreugdlaan bij 5	Tuin- en parkaanleg
		208	524493	Rust en Vreugdlaan bij 5	Boogbrug
		209	524494	Rust en Vreugdlaan bij 5	Tuinbeeld
		210	524495	Rust en Vreugdlaan bij 5	Toegangshek
RM	80	211	38393	Rijksstraatweg 167-169	Boerderij

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

RM	81	212	38394	Rijksstraatweg 191	Boerderij
RM	82		522217	Rijksstraatweg 247	Buitenplaats "Zuidwijk", complex (10 onderdelen)
		213	522218	Rijksstraatweg 247	Hoofdgebouw
		214	522219	Rijksstraatweg bij 247	Historische park- en tuinaanleg
		215	522220	Rijksstraatweg bij 247	Koetshuis
		216	522221	Rijksstraatweg bij 247	Tuinmuur met 2 hekpijlers
		217	522222	Rijksstraatweg bij 225	Druivenkas
		218	522223	Rijksstraatweg bij 225	Brug
		219	522224	Rijksstraatweg bij 247	Brug
		220	522225	Rijksstraatweg bij 247	Toegangshek met Pijlers
		221	522226	Rijksstraatweg bij 249	Tuinmanswoning
		222	522227	Rijksstraatweg bij 225	Pachtboerderij met schuur
RM	83	223	38396	Rijksstraatweg 269	Boerderij "Zuidhof"
RM	85	228	38400	Rijksstraatweg 422	Dienstwoning van de Paauw, Toegangshek
RM	86		524613	Rijksstraatweg 428	Villacomplex "Beukenhage" (2onderdelen)
		229	524614	Rijksstraatweg 428	Villa "Beukenhage"
		230	524615	Paauwlaan 1	Dienstwoning met muur en toegangshek
RM		231	38401	Rijksstraatweg 444, 446	Landhuis, park en ingangshek (zie Landgoed "Backershagen" onder L)
RM			525206	Rijksstraatweg 519	Dienstwoning (zie De Horsten-Raaphorst)
RM			525210	Rijksstraatweg bij 519	IJskelder (zie De Horsten-Raaphorst)
RM			524635	Verlengde Kerkeboslaan 42 (voorheen Rijksstraatweg 604)	Portierswoning (Zie complex "De Wittenburg" 1)
			525217	Rijksstraatweg 557	Complex Eikenhorst (zie HorstenEikenhorst)
			525226	Rijksstraatweg 557	Historische parkaanleg (zie HorstenEikenhorst)
			525223	Rijksstraatweg 557	Dienstwoning (zie HorstenEikenhorst)
			525231	Rijksstraatweg 557	Brug (zie HorstenEikenhorst)
			525227	Rijksstraatweg 591	Dienstwoning (zie HorstenEikenhorst)
			525235	Rijksstraatweg 591	Grenspaal (zie

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

					HorstenEikenhorst)
RM	87		511040	Rijksstraatweg 632	Buitenplaats "Beukenhorst" (6 onderdelen)
		232	511039	Rijksstraatweg 632	Landhuis
		233	511041	Rijksstraatweg bij 632	Historische parkaanleg
		234	511046	Rijksstraatweg bij 632	Stibadium met Peristylum
		235	511047	Rijksstraatweg bij 632	Dierenbegraafplaats
		236	511052	Rijksstraatweg bij 632	Toegangshek
		237	511053	Rijksstraatweg bij 632	Toegangshek
RM	90	244	38397	Rijksstraatweg 819	Buitenplaats "Langenhorst", park en toegangshek
RM	93		524496	Schouwweg 29 e.a.	Buitenplaats "Ter Veken" (6 onderdelen)
		247	524497	Schouwweg 29	Landhuis
		248	524498	Schouwweg bij 29	Garage met Dienstwoning
		249	524499	Schouwweg bij 29	Toegangshek met brug
		250	524500	Schouwweg bij 29	Tuin- en parkaanleg
		251	524501	Schouwweg bij 29	Moestuin
		252	524502	Schouwweg bij 29	Geiten(schuur)
RM	95		528059	Schouwweg 72	Complex het Johannahuis (3 onderdelen)
		257	520455	Schouwweg 72	Verzorgingstehuis het "Johannahuis"
		258	520060	Schouwweg bij 72	Tuinaanleg bij het "Johannahuis"
		259	528061	Schouwweg bij 72	Toegangshek bij het Johannahuis"
RM	96		524545	Schouwweg 81 e.a.	Complex "Wavopark " (4 onderdelen)
		260	524546	Schouwweg 81	Bejaardenwoningen met winkel
		261	524547	Schouwweg bij 81	Tuinaanleg
		262	524548	Schouwweg bij 81	Toegangshekken
		263	524549	Schouwweg 81	Transformatorhuisje
RM	107		524629	Landgoed De Wittenburg 1	Complex Buitenplaats "DeWittenburg" (14 onderdelen)
		287	524630	Landgoed De Wittenburg 1	Landhuis
		288	524631	Landgoed De Wittenburg bij 1	Tuin- en parkaanleg
		289	524632	Landgoed De Wittenburg 2	Dienstwoning
		290	524633	Landgoed De Wittenburg bij 1	Hekpijlers bij entree Rijksstraatweg
		291	524634	Landgoed De Wittenburg 3	Koetshuis
		292	524635	(voorheen Rijksstraatweg 604) Verlengde Kerkeboslaan 42	Portierswoning

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

		293	524636	Landgoed De Wittenburg bij 1	Pergola
		294	524637	Landgoed De Wittenburg bij 1	Lantaarns oprijlaan richting Zijdeweg
		295	524638	Landgoed De Wittenburg bij 1	Brug ten zuid-oosten van het landhuis
		296	524639	Landgoed De Wittenburg bij 1	Hekpijlers bij entree Rijksstraatweg
		297	524640	Landgoed De Wittenburg bij 1	Hekpijlers bij entree Bloemcampaan
		298	524641	Landgoed De Wittenburg bij 1	IJskelder
		299	524899	Landgoed De Wittenburg 1	Brug ten westen van het huis bij de toegangsweg
		300	524900	Landgoed De Wittenburg bij 1	Grenspaal nabij toegangsweg
RM	110	303	38405	Zijdeweg 56	Boerderij "Welgelegen" (dierenasiel)
RM	111	304	38351	Zuidwijkse Polder ongenummerd	"Zuidwijkse Molen"

Gemeentelijke Monumenten

RM GM		Volgno.	B&W besluit	Adres	<u>Type object</u>
GM		5	26-05-1992	Van Ommerenlaan 2	Landhuis
GM		10	15-12-1992	Landgoed "De Wiltzanck"	Schelpengrot

In procedure artikel 3 Monumentenwet tot aanwijzing rijksmonument

RM GM		Volgno.	B&W besluit	Adres	<u>Type object</u>
RM		3		Rijksstraatweg 819	Landhuis Langenhorst nog in verfijningsprocedure met de volgende 7 onderdelen:
					Landhuis/parkaanleg/koetshuis/toegangshek/

Rijksmonumenten

RM - GM	Nr. per cate gorie	Nr. per onder deel	Nummer RDMZ	Adres	Type object
---------------	--------------------------	--------------------------	----------------	-------	-------------

					tuinmuur/waterput/tuinbank
RM		4		Vliegekamp Valkenburg	Atlantikwall en tankgracht (Valkenburg)

Nog in voorbereiding voor art 3 procedure:
Backershagen
Duindigt
De Paauw
Rust en Vreugd

BIJLAGE 2 GEBIEDSSPECIFIEKE UITGANGSPUNTEN VOOR TRANSFORMATIELOCATIES

[terug naar inhoudsopgave](#)

Voor de verschillende deelgebieden Raaphorstlaangebied, Oostdorperweg en Landscheiding gelden de hierna beschreven gebiedsspecifieke uitgangspunten ([zie bijlage-kaart Transformatielocaties](#)).

De mate waarin sanering van bouwvolume kan worden vertaald in de bouw van één of meerdere woningen, is aan voorwaarden gebonden overeenkomstig de systematiek van de nota 'Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland'.

A. Locatie Landscheiding

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

Locatie renbaan Duindigt

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

Transformatie door sanering. Nieuwbouw heeft uitsluitend plaats buiten de strandvlakte. Handhaving en versterking van nog aanwezige waardevolle landschapselementen (waaronder hoogteverschillen) en duurzame instandhouding van de openheid van de strandvlakte. Extensivering van het grondgebruik, waardoor de druk op het gebied (zowel fysiek als milieutechnisch) afneemt.

Locatie Duinhorst en Duingheest

Verstoring door (te) intensief gebruik van het gebied en haar directe omgeving, verlies van boskarakteristiek. Aantasting van beeldkwaliteit gezien vanuit de directe omgeving. Extensivering van het grondgebruik door transformatie naar een duurzame en groene functie, bijvoorbeeld sport golf. Extensief wonen dan wel een gering verkeersaantrekkende functie in een geconcentreerd bouwvolume. Handhaving en versterking van nog aanwezige waardevolle landschapselementen (met name beplanting en hoogteverschillen). Versterking van de landschappelijke kwaliteit door verzwaring van de bosbeplanting aan de randen.

Locatie Parkeerterrein Waalsdorperlaan

Verstoring: betreft nu een open, overwegend verharde, ruimte op de strandwal. Transformatie naar een groengerelateerde functie (bijvoorbeeld golfsport).

B. Locatie Raaphorstlaan

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

Locatie Raaphorstlaan 32 e.o.

Verstoring door gebiedsvreemd gebruik (caravanstalling) en fysiek verval. Transformatie door sanering van alle aanwezige bebouwing met inbegrip van de bestaande woning en transformatie naar extensief woongebied en de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

Locatie Raaphorstlaan Breeding Centre

Verstoring door gebiedsvreemd gebruik.

Transformatie door sanering van alle aanwezige bebouwing (met inbegrip van de aangrenzende ezelweijtes met de daar aanwezige bebouwing). De ontwikkeling zou aan kunnen sluiten bij de ontwikkelingsmogelijkheden die bepaald zijn voor het aangrenzende voormalig dierenpark door het realiseren van een extensief woongebied.

Locatie Raaphorstlaan nabij 29c/19d

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

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

Voor Raaphorstlaan 19d betekent dit sanering van alle aanwezige bebouwing voor het scheppen van voorwaarden voor het kunnen realiseren van een extensief woonmilieu.

Voor het gebied nabij Raaphorstlaan 29c betekent dit eveneens sanering van alle aanwezige bebouwing op twee volkstuinten, paardenfokkerij en paddock en transformatie naar een extensief woonmilieu met de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

C. Locatie Rijksstraatweg (handelskwekerij e.o.)

Gebiedskwaliteiten liggen in de nog herkenbare landschappelijke structuur; de openheid van het weidse polderlandschap, met inbegrip van het boerderijenlint op de smalle zandopduiking, laat hier even zijn gezicht zien, waardoor de variatie van het wassenaars landschap vanaf de openbare weg beleefbaar is. Het doorzicht van dit ontzandingsgebied is bijzonder in de gesloten strandwal. De openheid en relatief kleine schaal van het gebied, maakt het bijzonder kwetsbaar door verdichting.

Het gebruik als handelskwekerij is storend binnen de landgoederenzone, die gekenmerkt wordt door bossen en weides.

Verstoring door woon- en bedrijfsbebouwing en het huidige gebruik door de handelskwekerij (dat zich kenmerkt door een teeltmethode die uitgaat van pottencultuur en die daarom nog maar beperkt grondgebonden is).

Transformatie door sanering van bebouwing, beëindiging van niet-grondgebonden teelt en ingebruikname van gronden door een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gedeeltelijke herontwikkeling naar een zeer extensief woonmilieu, passend in de landgoederensfeer.

D. Locatie Oostdorperweg

De gebiedskwaliteiten van dit deelgebied liggen in de beleefbaarheid van de omringende openheid, de landschappelijke waarde met haar authentieke karakteristiek die voortkomt uit agrarische (kleinschalige) functies, dimensionering en monumentale bebouwing, en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

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

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

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

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

De voorgestane transformaties kunnen in dit stadium nog niet verder worden uitgewerkt. Ten eerste omdat de milieuzonering als gevolg van de geluidszones, zolang vliegveld Valkenburg nog in bedrijf is, voor een deel van de locaties zodanig beperkend zijn, dat de meest gewenste functie (wonen) hier niet mogelijk is.

Ten tweede omdat de milieuzonering als gevolg de nu aanwezige – en in de toekomst op basis van dit bestemmingsplan mogelijke – agrarische activiteiten leidt tot ingrijpende beperkingen voor de woonfunctie en, omgekeerd; nieuwe woonfuncties zouden een inbreuk vormen op bestaande rechten van de aanwezige agrarische activiteiten.

Voor het gebied is het beleid er op gericht om, in overleg met belanghebbenden, te komen tot het verplaatsen van de aanwezige bedrijven naar specifiek daartoe aangewezen bedrijventerreinen, waardoor de overlast in het gebied, met name de verkeersdruk door vrachtverkeer, kan worden verminderd.

GEMEENTE WASSENAAR



LANDELIJK GEBIED



BIJLAGEN BIJ HOOFDSTUK 6 VAN DE TOELICHTING



Bestemmingsplan

Wassenaar, maart 2005

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

EINDVERSLAG INSpraakPROCEDURE

BIJLAGE BIJ HOOFDSTUK 6.2. VAN DE TOELICHTING

[terug naar inhoudsopgave](#)

Wassenaar, oktober 2004.

Het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft van 1 augustus tot 1 november 2001 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om daarop een inspraakreactie te geven.

In totaal zijn 96 documenten ontvangen die aangemerkt zijn als inspraakreactie

Bij het accepteren van de inspraakreacties dan wel wijzigingen daarop die na 1 november 2001 zijn ingekomen is in principe een soepel ontvankelijkheidsbeleid gevoerd.

Hierna volgt een lijst met daarop de ontvangen inspraakreacties, de korte inhoud daarvan en een ontwerp commentaar daarop:

Algemene opmerkingen:	Binnen de plansystematiek zijn bijgebouwen bij de woningen niet afzonderlijk bestemd, en zodoende krijgen zij ook geen aparte aanduiding op de plankaart. Wel is bij het maken van de kaarten zoveel mogelijk de bestaande bebouwing als ondergrond vermeld. Deze vermelding is echter indicatief en heeft geen formele status. Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om in de voorschriften te bepalen dat, indien op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning aanwezig is dan op grond van de basisregeling toegestaan, dat dan bestaande oppervlak in afwijzing van de basisregeling geldt als de maximaal toelaatbare oppervlakte
------------------------------	---

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
1	J.M. Zandvliet Rijksstraatweg 392 2242 CZ Wassenaar	Verzoekt opname Eijkenrode in bestemmingsplan Landelijk Gebied, met name met het oog op het verkrijgen van voldoende bijgebouwen voor terreinonderhoud	Opname in het bestemmingsplan Landelijk gebied ligt qua begrenzing niet voor de hand. Ook een natuur- met landhuisbestemming, die (naar wordt aangenomen) binnen de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt geambieerd, zal geen oplossing kunnen bieden voor de zaken en beperkingen die worden aangedragen, omdat in eerste instantie de landgoederen en buitenplaatsen binnen hun huidige omvang en functies en met het huidige bouwvolume zijn bestemd.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
2	drs E.M.M. van der Peet-van den Barselaar Utrechtsestraatweg 52C 3445 AT Woerden	Verzoekt om woningbouwmogelijkheid op driehoekig opslagterrein aan de Ruigelaan in ruil voor beëindiging bedrijfsactiviteiten	Binnen het nieuwe bestemmingsplan Prinsenwijk zal ook het betreffende perceel en de daaraan verbonden problematiek die door inspreker wordt geschetst de noodzakelijke aandacht krijgen. Bij de beoordeling van het verzoek zijn de volgende ruimtelijk landschappelijke aspecten van belang. Langs de Oostdorperweg heeft de bebouwing zich ontwikkeld op de strandwal. Het onderhavige perceel ligt aan de overzijde van de Kaswatering. In de deelstudie 'Oostdorperweg' is hierover een uitvoerige ruimtelijke analyse gemaakt. Het meest wenselijk zou zijn dat het gebied als weidegrond in gebruik wordt genomen. De gevraagde bebouwing, aan de overzijde van de Kaswatering, in het voornamelijk open gebied, is ongewenst. De PPC heeft extra burgerwoningen in het Landelijk Gebied ook in strijd bevonden met haar beleid. Bij de afweging tussen het bestemmen van het huidige gebruik - de opslag voor tuinbenodigdheden - of het mogelijk maken van een woning, is komen vast te staan dat een woning op het daarvoor qua milieuwetgeving geschikte terreindeel planologisch zeer ongewenst is en, gelet op het huidige gebruik, de opslag voor tuinbenodigdheden een meer acceptabele functie is.
3	Samenwerkingsverband Amonsvlakte Jan Willem Frisohof 15 2517 LA Den Haag	Vragen aandacht voor behoud van natuur, ecologie en landschap in (bufferzone)gebied Amonsvlakte/Groenendaal. Bouwplannen en voornemens voor golf moeten daarmee in overeenstemming zijn.	De met het gebied betoonde betrokkenheid wordt erg op prijs gesteld. Er bestaat altijd de bereidheid om de ontwikkelingen en mogelijkheden binnen het gebied met belanghebbenden te bespreken. De reactie heeft het oog op wijzigingen binnen een relatief beperkt gebied. Beoordeling van planologische ontwikkelingen

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			dient echter binnen een groter kader plaats te hebben. Verwezen wordt in dat verband naar de rechtelijke uitspraak over een golffunctie. In de gemeentelijke visie zal het gehele gebied Amonsvlakte/Groenendaal zich moeten ontwikkelen tot een waardevol en sterk gebied wat de functie als groene buffer duurzaam kan blijven dragen. Daarbij zal, zo dicht mogelijk langs de stadsrand, de recreatieve functie een grote rol moeten spelen, al is het alleen maar om goed draagvlak te verkrijgen voor duurzaam behoud. De landschappelijke en natuurlijke gevolgen zullen niet uitsluitend negatief zijn voor de bestaande natuurwaarden. Er zal weliswaar sprake zijn van een flinke ingreep, maar de inrichting van het terrein als golfbaan zal bijdragen aan de functie van het gebied Groenendaal als geheel. Het terrein gaat onderdeel uitmaken van een aaneengesloten duurzaam groene landschappelijke eenheid met meer mogelijkheden tot natuurontwikkeling dan nu het geval is. De positieve uitwerking, zowel in ecologische als in landschappelijke zin zal markant zijn. Mede door de ecologische verbinding over de Landscheidingsweg past een golfbestemming in een sterke structuur die als ecologische verbindingszone tussen duin en binnenduin kan functioneren. Het opofferen van enige natuurwaarde binnen een beperkt gebied is hiervoor slechts een kleine prijs. Landschappelijk zal er door de golfbestemming vrijwel niets veranderen. Het gaat hier om een verdichting van de strandwal als tegenhanger van de open

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			strandvlakte. Een streven dat in Wassenaar grote prioriteit heeft. De groene “losse” randen van het terreintje blijven voorts het aanzicht ervan bepalen. Door een afsluiting van het terrein voor de golfsport zal de recreatie-intensiteit worden gezôneerd naar tijd en plaats. Dit levert een groot voordeel op voor de natuur. In gunstige zin biedt de Amonsvlakte momenteel mogelijkheden voor wandelaar en ruiter. Het uitlaten van honden gebeurt op grote schaal, ook in het aangrenzende gebied langs de tankgracht. Het intensieve ruiters door onder ander de “Duindigt-paarden” leidt ook tot het zogenoemde longeren, waarbij paarden vaste rondjes lopen. Dit betekent sterke slijtage op het terrein. Door de veelheid van gebruikers, zoals wandelaars, (cross)fietzers en ruiters is een zeer intensief padenstelsel ontstaan De inrichting als golfterrein geeft aan de Amonsvlakte veel meer structuur waarin ook ruimte is voor gedeelten met een lage betredingsgraad. Opgemerkt wordt dat door de realisering van de eerder genoemde ecologische verbinding over de Landscheidingsweg de Waalsdorpervlakte voor wandelaars, fietsers en ruiters goed bereikbaar is geworden. In recreatief en ecologisch opzicht is dit veel meer dan een compensatie voor het wegvallen van de Amonsvlakte Dat met de natuurwaarde rekening is en moet worden gehouden moge blijken uit het feit dat voor de Amonsvlakte is gekozen voor een bestemming, waarin ook natuur een expliciete plaats krijgt. Dit houdt direct in dat bij ontwerp en uitvoering van een golfbaan rekening moet worden gehouden met de huidige kwaliteiten van het

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			gebied en dat geen andere sport dan golf zal worden toegestaan. Inmiddels is voor de aanleg van de golfvoorzieningen een verzoek om medewerking met toepassing van artikel 19 ontvangen waarin is aangetoond dat een overleg is gevoerd met de natuurverenigingen cs, wat heeft geleid tot een zeer uitgebalanceerd plan.
4	Stichting Twickel Postbus 2 7490 AA Delden	Vraagt aandacht voor passende invulling bebouwing op terrein Wildenberg.	Inmiddels is een artikel 19 procedure gestart, die zich in een vergevorderd stadium bevindt. In het betreffende plan zijn de belangen van inspreker, mede naar aanleiding van het specifieke onderlinge overleg, meegewogen. Dit heeft geleid tot onderlinge overeenstemming.
5	Bouwbedrijf Westgeest BV Hofcampweg 276 2241 KM Wassenaar namens J. Voorham	Verzoekt vastlegging op terrein Rijksstraat weg 179 gewenste bedrijfsbebouwing, waarvoor artikel 19 procedure is gestart.	In het intussen gevoerde overleg is reeds toegelicht dat, gezien de rechtelijke uitspraak en het PPC-advies, de uitbreiding moet worden beperkt tot 200 m2.
6	Stichting Rust en Vreugd Schouwweg 72 2243 BJ Wassenaar	Verzoekt handhaving bouwgrondbestemming perceel aan Laan van Hoogwolde.	De bouwmogelijkheid is, overeenkomstig de bestaande bouwrechten, in het ontwerp opgenomen.
		Verzoekt om vastleggen mogelijkheid continueren bestaand gebruik paardenstal (in gebruik bij de familie Hoving) en paddock/paardenwei. Op kaart 4 bestaande garage bij Van Ommerenlaan 2 niet op kaart opgenomen.	In het kader van het vastleggen van de huidige situatie in het kaartbeeld is het stalgebouw met een uitloopgebied bestemd. Voor het al of niet vermelden op de kaart van bijgebouwen wordt verwezen naar de algemene opmerking daaromtrent: in de plansystematiek zijn bijgebouwen bij de woningen niet afzonderlijk bestemd. En zodoende krijgen zij ook geen aparte aanduiding op de plankaart.
7	Niek Rader Raaphorstlaan 29B 2245 BJ Wassenaar	Verzoekt bestemming tot bedrijfsruimte voor bijgebouw bij woning.	Een bedrijfsbestemming is hier niet aan de orde. Vanwege de landschappelijk kwaliteiten van het gebied is het gemeentelijke

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
8	Kwekerij Oud-Clingendaal De heer C. Cardinaal Hogeweg 9 2244 GR Wassenaar	Bezwaar tegen twee nieuwe (villa)bouwmogelijkheden Raaphorstlaan 34 en 35. Verzoekt om de aan de woning aangebouwde serre op de kaart over te nemen. Verzoekt de bouw mogelijk te maken van een kantoor, een schuur alsmede een dienstwoning op het perceel Laan van Pluymestein 7	beleid erop gericht om de bedrijfsmatige activiteiten hier juist terug te dringen. Om het huidige gebruik mogelijk te maken en excessen in de toekomst te vermijden, is aan het gebouw de bestemming Maatschappelijke functie; atelier gegeven. Beide bouwmogelijkheden zijn inmiddels geschrapt. Het bouwvlak van de woning Raaphorstlaan 29b is t.a.v. de serre aangepast. Momenteel is een substantieel deel van het bedrijf bebouwd (met circa 900 m² kassen). Verdere Intensivering van de bedrijfsvoering is in dit kwetsbare en waardevolle gebied zeer ongewenst. Om die reden is het eerdere verzoek voor de bouw van een kantoor, bedrijfsruimte en dienstwoning dan ook afgewezen, en wordt dit in het voorliggend voorontwerp evenmin mogelijk gemaakt.
9	mr J.M. Hessels Rijksstraatweg 247 2245 AB Wassenaar	Verzoekt rekening te houden met eerdere toezeggingen voor de verbouw van een bijgebouw (Koetshuis/koetsierswoning) tot woning.	Een meer optimaal gebruik van bestaande bouwvolumes op landgoederen behoort in principe tot de mogelijkheden. De wens om een deel van het bouwhuis/koetshuis voor bewoning geschikt te maken wordt dan ook niet negatief benaderd Anderzijds mogen ontwikkelingen op landgoederen nooit leiden tot een onevenredige aantasting van de natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Binnen het bestaande bouwvolume mag een (dienst)woning worden gerealiseerd mits voldoende ruimte overblijft voor de opslag van materiaal en materieel voor het onderhoud van het landgoed. De kaart wordt hierop aangepast. Het bestaande bouwvolume mag niet worden uitgebreid voordat is aangetoond dat het een verhoging van de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			waarden op het landgoed betekent. Binnen de beleidslijn die in het voorontwerp is vastgelegd is een procedure mogelijk om dit te realiseren. Ontwikkelingen op landgoederen zijn immers altijd maatwerk. Door het opstellen van een zogenoemd Landgoedontwikkelingsplan (LGOP) moet worden aangetoond dat de wensen van de eigenaren geen onevenwichtige belasting vormen voor de andere waarden op de goederen. Als dit voor de gemeente Wassenaar en de provincie Zuid-Holland vaststaat kunnen de wensen op basis van een gezamenlijke overeenkomst worden verwezenlijkt.
10	A.J.A. de Groot Oostdorperweg 212 2241 BG Wassenaar	Op deelblad 6 zijn de oppervlakten aan bijgebouwen bij Oostdorperweg 212 niet volledig vermeld.	De toelaatbaarheid van bijgebouwen voor het wonen is uitsluitend bepaald in de voorschriften. Die bijgebouwen zijn dan ook nergens in het plangebied uitdrukkelijk op de kaart bestemd; volstaan is met het indicatief aangeven van bestaande bebouwing. Zie ook algemene opmerking
11	N.F. Grooss Oostdorperweg 210 B 2241 BG Wassenaar	Wil bestemming voormalig volkstuincomplex Oostdorperweg zodanig aangepast zien dat daarop ook paardenfokkerij kan worden uitgeoefend. Maakt bezwaar tegen de beperkende bestemming "paardenfokkerij" voor zijn paardenfokkerij. Wil algemene bestemming Agrarisch gebruik	De voormalige volkstuinen zijn inmiddels betrokken bij het uitloopgebied voor de paarden. Met name omdat, door het saneren van de opstallen op die volkstuinen, een landschappelijke meerwaarde is bereikt, die opweegt tegen het gebruik als uitloopgebied voor paarden. Over het verzoek om een algemene agrarische bestemming het volgende. Het gaat hier om een paardenfokkerij in het buitengebied. Uitgangspunt van het Wassenaarse planologische beleid voor het buitengebied is het behoud van de weidegebieden voor de uitoefening van het grondgebonden agrarische

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			bedrijf en voor het behoud en herstel van landschappelijke natuurlijke en culturele waarden. Bij grondgebonden agrarisch bedrijf moet dan met name worden gedacht aan het traditionele gebruik van de agrarische gronden (weidegebieden) voor het weiden van rundvee, met alles wat daarmee samenhangt. Dat betekent dat de bedrijfsmatige agrarische paardenactiviteiten, die zich in de loop der jaren in het Wassenaarse buitengebied hebben ontwikkeld, niet de voorkeur hebben. Naast de bestemmingen, gericht op de traditionele vormen van gebruik van weidegronden, is dan ook in het voorontwerp gekozen voor de beleidslijn om voor de agrarische paardenactiviteiten een specifieke bestemmingsregeling op te nemen met als doel de bescherming en instandhouding van een kwalitatief goed open weidegebied. Voor de reeds gevestigde (productiegerichte) paardenfokkerijen die kunnen worden gehandhaafd is daarom gekozen voor een specifieke, op het fokken van paarden toegespitste agrarische bestemming, overeenkomend met de huidige omvang van het bedrijf, waarbij uitwisseling c.q. wijziging van functie naar de – niet agrarische – gebruiksgesichte paardenhouderij is uitgesloten. Bij deze bestemmingen is rekening gehouden met een voor paarden noodzakelijk “uitloopgebied”. Overeenkomstig het hierboven geschetste beleid bestaat overigens de bereidheid om het voorontwerp aan te passen, in die zin dat bij vrijstelling het beweiden van schapen en/of rundvee binnen de bestemming “Paardenfokkerij” is toegestaan.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
12	Laucrat b.v.(Oostdorperweg 203a) Postbus 2066 2240 CB Wassenaar	Verzoek opname bebouwing aan weerszijden van de Oostdorperweg en de aan de “Weteringparkzijde” gelegen gronden te bestemmen voor de paardenfokkerij	Voor de betreffende stal zou het om landschappelijk redenen beter zijn als deze samen met de andere bouwvolumes aan de westzijde zou zijn gesitueerd. De bestaande stal kan gehandhaafd blijven onder het overgangsrecht. De uitloop van paarden voor de paardenfokkerij is mogelijk gemaakt aan de oostzijde van de Oostdorperweg. Het is echter gewenst dat het graslandkarakter en de openheid hier in stand worden gehouden; de paddock zal dan ook moeten worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak waar ook de bedrijfsbebouwing is bestemd, dus aan de westzijde van de Oostdorperweg.
13	C. Corel Rijksstraatweg 187 2245 AA Wassenaar	Verzoekt woonbestemming bij horecapand Rijksstraatweg 187. Er is reeds sprake van een dienstwoning en een losse privé- woning, Rijksstraatweg 187a, in 1972 in overleg met bouw- en woningtoezicht en na het verkrijgen van de nodige vergunningen.	In 1972 is bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van het pand (café woonhuis) plaatselijk gemerkt Rijksstraatweg 187. In het verlengde van deze vergunning zijn twee dienstwoningen opgenomen.
14	Bouwbedrijf Westgeest BV Hofcampweg 276 2241 KM Wassenaar namens J. Voorham	Verzoekt bestemming woning met dubbele garage perceel Wittelaan 25, in combinatie met sanering merendeel bestaande bebouwing	In principe is er geen bezwaar tegen inwilliging van dit verzoek op een nader te bepalen locatie, mits daar voldoende sanering tegenover staat van bestaande, storende, bebouwing dan wel dat er op ander wijze zodanige compensatie plaats heeft dat er een meerwaarde voor natuur en/of landschap ontstaat. Onder andere moet er zekerheid zijn dat de weidegronden duurzaam voor agrarische doeleinden overeenkomstig de beleidsdoelstellingen van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn. Deze zekerheid kan met name gestalte krijgen bij verpachting aan een levensvatbaar agrarisch bedrijf dat beschikt over een bouwstede binnen het plangebied.
15	Westgeestgroep	Tekeningen met gewenste	De PPC heeft een negatief

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Postbus 51 2240 AB Wassenaar Namens Van Santen BV	bebouwing Oostdorperweg 199	advies uitgebracht tegen de gewenste bebouwing op het perceel. Niet haalbaar gebleken bouwmogelijkheden zijn niet meer in het plan opgenomen. Een aparte toelichtende brief is reeds aan de aanvragers verzonden. Ingezet wordt op het positief bestemmen van de reeds aanwezige bouwvolumes.
16	M. de longh en K. ten Hagen-de longh p/a Celebesstraat 8 2585 TJ Den Haag	Vragen om handhaving van de huidige bestemming Van Brienelaan 22: bouwvlek van 12 x 12 met handhaving mogelijkheid 2 onder 1 kap	Gelet op perceelsgrootte, omvang van de woning en ligging (als laatste woning aan de Van Brienelaan) is één woning in de ruimtelijke opbouw van de Van Brienelaan het meest wenselijk. Daarmee wordt de systematiek van het bestemmingsplan gevolgd, die uitgaat van het in principe bestemmen van de bestaande situatie.
17	Maatschap Nell Het Kerkehout 64 2245 XS Wassenaar	Vraagt opname tweede dienstwoning op een locatie aansluitend aan de bebouwde kom van Het Kerkehout. Biedt compenserende sloop bestaande bebouwing aan.	Het voorontwerp bestemmingsplan sluit een tweede dienstwoning binnen de agrarische bouwstede niet uit. Hieraan zijn echter wel criteria verbonden: een dergelijke tweede woning moet noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van het bedrijf. Dit ter beoordeling van een onafhankelijk adviesorgaan: de Agrarische beoordelingscommissie (Abc). Het aanbod om schuren te slopen kan niet worden gezien als compensatie, aangezien het voorontwerp ter plekke 1 ha bebouwing mogelijk maakt.
18	Camping Duinhorst Buurtweg 135 224 BH Wassenaar	Suggereert onjuistheden op plantekening P 1160: - enkele gebouwen ontbreken - huidige winkel staat niet vermeld; zou groter moeten worden	Het is in principe de bedoeling geweest om de huidige situatie binnen het voorontwerp positief te bestemmen. De hiaten in de bouwvlakken(t.a.v. winkel en toiletgebouwen en technische ruimten) zijn aangepast aan de bestaande situatie. Voor bebouwing wordt gedacht aan ondergeschikte bebouwing ten dienste van de hoofdfunctie. Uitgangspunt daarbij is één laag, met een kapje.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Wil in de gelegenheid worden gesteld om flexibel op de markt in te spelen, zoals de aanleg van grotere kampeerplaatsen. Stelt dat de rubricering in categorieën A, B en C onjuist is. maakt bezwaar tegen concrete aanwijzing plaats en grootte groenvoorzieningen en parkeren en vraagt een ongedeelde bestemming Kampeerterrein zonder categorie-indeling. Vraagt - in het kader van veiligheid om parkeerplaatsen langs de openbare weg. - om tweede dienstwoning om bouwhoogte van 5.00 meter voor gebouwen. Vindt tevens de maximale hoogte van 2.00 meter voor erfafscheidingen te laag.	Het staat belanghebbende vrij om binnen de desbetreffende bestemming grotere kampeerplaatsen aan te leggen mits dat niet ten koste gaat van de bestaande boombeplanting. De Landschappelijk inpassing van de camping is van wezenlijk belang. Door het specifiek bestemmen van de omliggende groenstrook is duurzaam behoud en handhaafbaarheid beter gegarandeerd. Helaas is in het verleden gebleken dat een vrijere benadering ongewenste effecten heeft ten nadele van de natuur en landschapswaarden van het betreffende gebied. Daarom zijn de gebieden met nog duidelijke groenwaarden en aanwezig reliëf dusdanig beperkt dat ze niet voor 100% kunnen worden benut voor kampeerdoeleinden. Met name naar het naastgelegen bosgebied, waarmee de camping een eenheid vormt is behoud van groen gewenst. Dit heeft geleid tot de categorisering van het terrein. Overigens is, anders dan de reactie doet vermoeden, ook op het buurterrein duidelijk aangegeven waar er bouwwerken mogen staan en waar niet. Er is dus geen sprake van rechtsongelijkheid. Ook het beleid ten aanzien van parkeren is in het gehele plan gelijk. Oplossingen moeten binnen de randvoorwaarden op eigen terrein worden gezocht. Er is voor de camping een dienstwoning in het plan opgenomen. Er is geen aanleiding om er nog meer aan te wijzen. Wel bestaat er de bereidheid om een (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid op te nemen voor ondersteunende functies als winkel en opslag. Er is geen aanleiding om van de hoogtematen, die voor dergelijke functies in het gehele plan gelden af te wijken. Dit zelfde

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
19	Schouten & De Jong projectontwikkeling Postbus 1118 2280 CC Rijswijk	Betreft de uit te werken woonbestemming "Wildenbergterrein" Bezwaar tegen de goot- en nokhoogte van 3.50 respectievelijk 9.00 meter in artikel 19 – 3.1.d.. Vraagt 5.80 respectievelijk 10.50 meter. Vindt het richten van de zijgevel op de open polder zoals artikel 19 – 4.a. voorschriften absoluut verkeerde keuze	geldt voor de hoogte van de erfafscheidingen. Voor bestaande bebouwing geldt uiteraard de bestaande maatvoering. Het door inspreker ingediende bouwplan, waarvoor de artikel 19-procedure is gestart, is integraal overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
20	Wassenaarse Golfclub Rozenstein Dr Mansveltkade 15 2242 TZ Wassenaar	Op tekening overdekte driving range niet aangegeven. Een voor agrarische doeleinden bestemde terreintje (genoemd onder B) is sinds jaar en dag als golfoefenterrein(tje) gevraagd wordt om een golfbestemming. Een ander agrarisch bestemd stukje grond (genoemd onder C) wil men na pachtbeëindiging voor golf gaan gebruiken. Ook hiervoor wordt een golfbestemming gewenst.	Binnen de bestemming voor het golfterrein is een niet nader aangeduid (niet locatiegebonden) bouwoppervlak opgenomen. Hierbinnen past de drivingrange. Juist door deze benadering kan flexibeler worden geschoven met bebouwd oppervlak als dit noodzakelijk mocht blijken. De gebieden , in de reactie genoemd onder B en C hebben een golfbestemming gekregen
21	Dommerholt Consultancy Slotermeerstraat 6 8531 RJ Lemmer namens de heer P. Bijlstra	Opstal in agrarisch gebied, globaal begrensd door Van Bommellaan/Wittelaan is ten onrechte niet ingetekend. Vraagt primair om dit gebied binnen het bestemmingsplan Villawijken te brengen en daar de bouw van een woning mogelijk te maken. Secundair wordt verzocht om binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied enkele bouwpercelen binnen het gebied op te nemen.	Het intekenen van opstallen is in de plansystematiek niet noodzakelijk. Opnemen bouwkwavels is ongewenst; dit leidt tot verdichting. Vergelijking met ander locaties (i.c. Raaphorstlaan) is niet aan de orde omdat het daar gaat om bebouwing ter compensatie van ongewenste bebouwing en/of functies, waardoor er per saldo een kwaliteitsverbetering wordt bereikt. De veldschuur kan op basis van het overgangsrecht blijven staan. Een gebruik als ontspanningsruimte is en zal echter worden niet toegestaan. Er is geen reden tot aanpassing van de huidige, logisch lopende plangrens.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
22	Stichting Beheer Duindigt De Horst 2 2592 HA Den Haag	Vraagt aandacht voor realiseerbaar maken van de plannen., zoals genoemd in de toegezonden brochure "A day at the races".	Voor Duindigt worden, in overleg met de gemeente Wassenaar, plannen ontwikkeld die geen relatie hebben met genoemde brochure De op Duindigt gewenste ontwikkelingen, waarover tussen gemeente en Duindigt overeenstemming kan worden bereikt en die overigens ook moeten passen in Provinciaal en Rijksbeleid, zullen zodra daarover duidelijkheid is, in het plan worden opgenomen. In de plansystematiek wordt het huidige gebruik bestemd. Voor Duindigt zijn daar, binnen de beperkingen die de waardevolle landschappelijke structuur met zich meebrengt, mogelijkheden opgenomen voor een adequate bedrijfsvoering ten behoeve van de draf- en rensport. Grootschaliger ontwikkelingen en ingrijpende wijzigingen in de functionele opzet, zoals die zijn aangegeven in het document waarnaar verwezen wordt, zijn in dit bestemmingsplan (nog) niet mogelijk gemaakt.
23	Gebruikers volkstuincomplex Waalsdorperlaan/Van Brienelaan p/a Van Brienelaan 20 2244 BP Wassenaar	Bezwaar tegen "wegbestemmen" volkstuincomplex ten behoeve van de functie "landgoed"	Duidelijk is geworden dat de volkstuinfunctie aan de westzijde van de Van Brienelaan binnen de planperiode niet zal verdwijnen. De volkstuinen zijn dan ook als zodanig bestemd.
24	N.J. Alkemade Laan van Pluymestein 36 2245 CM Wassenaar	Maakt bezwaar tegen Nla bestemming van zijn gronden: levert problemen op m.b.t. waterpeil Wil handhaving Aln-bestemming. Wil voorts mogelijkheid tweede dienstwoning	Het is altijd de bedoeling geweest om de Nla-bestemming in de Duivenvoordse Polder te beperken tot de gronden in bezit van Staatsbosbeheer. De bestemmingsgrens is gecorrigeerd. Het plan kent, bij vrijstelling, de mogelijkheid voor een tweede dienstwoning als voor een onafhankelijke commissie kan worden aangetoond dat die noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering
25	Maaldrink Vermeulen Grooss	Bezwaar tegen het positief bestemmen en het illegale	Het gaat hier om een bestaand bedrijfsterrein met opstallen,

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Advocaten & Notarissen Wassenaarseweg 20 2596 CH 's-Gravenhage namens "De bewonersgroep Rijksstraatweg	gebruik van het perceel Rijksstraatweg 179 (door de firma Voorham), onder verwijzing naar gevoerde gerechtelijke procedure Gesteld wordt dat verwijzing naar overgangsrechtsituatie geen stand kan houden. Bedrijfsbestemming zou in strijd is met het bufferzonebeleid. Bovendien zou het gebruik van Voorham niet gelijk aan dat van de caravancentrale: Voorham repareert ook. Voert strijd aan met uitgangspunten Landelijk Gebied op bladzijde 53 van de toelichting.	waarvoor (destijds) een vrijstelling is verleend op basis van artikel 19 WRO. Het bedrijf is dan ook positief bestemd. Ten aanzien van het bufferzone beleid is deze bestaande activiteit d.m.v. een specifieke groenbestemming afgeschermd van het open polderlandschap. Zie ook nr. 5
26	Stichting Duindigt Duindigt 1 2244 BR Wassenaar	Ten onrechte niet alle gronden in bezit landgoed bij bepaling bestemmingen "meegenomen". Buitenplaats Duindigt beter bestemmen voor "buitenplaats" dan voor "natuur" Vraagt meer maatbestemmingen.	De begrenzing wordt aangepast. <i>Het beleid voor de landgoederen en buitenplaatsen binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan is als volgt. De huidige situatie op de verschillende goederen zijn volgens de huidige functies bestemd. Als op basis van een LGOP blijkt dat een ontwikkeling op de onderzochte buitenplaats of landgoed geen onevenredige schade oplevert voor andere, niet economische functies en dat de duurzaamheid van het landgoed kan worden gewaarborgd, dan werkt de gemeente graag mee aan die ontwikkelingen. Op deze manier kan maatwerk worden geleverd voor de verschillende goederen binnen de gemeentegrenzen. Zo is op Duindigt de eigenaarsvisie onder de nader overeengekomen voorwaarden deels binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en zal door de gemeente bij andere partijen medewerking worden bepleit. Binnen de bestemming Natuur is zeer specifiek omschreven</i>

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Bermen Waalsdorperlaan, eigendom van de Stichting hebben verkeersbestemming gekregen. Vraagt naar risico wegverbreding.	<i>dat deze gronden een natuur en cultuurhistorische functie en waarde hebben. Beheer in het kader van deze functies is te allen tijde mogelijk. Binnen het aanlegvergunningenstelsel zijn reconstructies van oude landschapselementen mogelijk gemaakt. Het ligt geenszins in de bedoeling om de woonbestemmingen op de landgoederen geen tuin te gunnen. Anderzijds is het moeilijk om op kaart een strikte begrenzing of maatvoering aan te geven. De omvang verschilt vaak per pand. Binnen de bestemming Natuur mag ook cultuur (historisch) beheer plaats vinden. Toch is naar aanleiding van inspraakreactie specifiekere cultuuronderhoud om de woonbestemmingen mogelijk gemaakt. De voorschriften zijn hiertoe aangepast.</i> De gemeente was niet op de hoogte van de wens om kassen dan wel observatiehutten te bouwen. Dit blijkt niet uit het LGOP. Hier is dan ook geen rekening mee gehouden. De bestaande machineloods is bestemd. Duindigt 2 heeft een woonbestemming gekregen middels een Edw- bestemming. Dit doet de onderlinge verbondenheid en de hiërarchie van de totale bebouwing op het goed recht. Voor de oppervlakte die voor woondoeleinden beschikbaar komt maakt een villa- of edw-bestemming niet uit. Slechts het oppervlak aan bijgebouwen is nu beperkter dan bij een villabestemming. Hiervoor wordt binnen het hele goed een Terreinopslag bestemming mogelijk gemaakt. Bermen maken onderdeel uit van de weg. Ze zijn noodzakelijk voor opsluiting, fundering en het plaatsen van lichtmasten en bebording. Het is echter niet de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Bouwhoogtebepaling van 18 meter (voor lichtmasten) voor tennispark Marlot bezwaarlijk voor woningen Waalsdorperlaan. Vraagt voor deze woningen de mogelijkheid tot de bouw van een garage. Suggereert voor draf- en renbaan de bestemming N+sh, in verband met door gemeente aan het strandwallenlandschap toegekende natuur- en bufferwaarde. Verder bezwaar tegen mogelijkheid plaatsen lichtmasten en "avondcoursen" op de draf- en renbaan Duindicht.. Houdt geen rekening met unieke natuurwaarde landgoed. Vraagt voor Duingheest handhaving huidige	bedoeling dat de weg verbreed wordt. Dit komt overeen met door de bewoners duidelijk daartoe geuite wens in de interactieve bijeenkomst die, voor het gebied Landscheiding is gehouden in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Lichtmasten mogen maximaal een hoogte hebben van 3 meter; vrijstelling mogelijk tot 15 meter. Verlenen vrijstelling is geen verplichting, maar een bevoegdheid. Als van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt wordt daarbij tevens rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Garages bij Waalsdorperlaan 3a en 4 dienen binnen de regeling voor de bijgebouwen te worden gerealiseerd. De bepalingen die betrekking hebben op de maatvoering en situering van bijgebouwen hebben tot doel om aan te sluiten bij de karakteristiek (lees: omvang) van de woningen. Vandaar dat deze zijn gerelateerd aan de maatvoering van de woning én die van het perceel. Toch is de regeling zodanig ruim, dat ook bij de onderhavige woningen de bouw van één of meer bijgebouwen, bijvoorbeeld te gebruiken als garage, mogelijk is. Om het unieke landschapspatroon duurzaam te kunnen beschermen zijn de bouwmogelijkheden van de draf- en renbaan Duindicht in de strandvlakte verdwenen, anderzijds is ook de huidige gebruiksfunctie een manier om de strandvlakte open te houden. Samen met de renbaan is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de functie, heel duidelijk gesteld, binnen randvoorwaarden voor natuur en landschap te behouden. De sportvoorzieningen op Duingheest zijn als zodanig

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		(sport)bestemming of +SA met vrijstellingsbevoegdheid omvorming voetbalveld naar natuur met 1 villa en 1 dienstwoning. Wil voor Groenendaal de bestemming SA behouden. Geen golfbestemming met vrijstelling voor SA. Bezwaar tegen aanduiding "dienstwoning" voor Buurtweg 137. Tuinen Buurtweg 136/138 kunnen door veranderde eigendomssituatie aangrenzende gronden worden vergroot: in bestemmingsplan opnemen. Vraagt om integrale opname ideeënschets Klein Hoefijzer.	bestemd, waarbij de omzetting naar een landhuis met de zogenaamde Igop-procedure mogelijk is gemaakt. In het concept convenant n.a.v. het Igop-Duindigt is geen extra dienstwoning opgenomen, aangezien de partijen daar geen overeenstemming over konden krijgen. Het beleid van de gemeente is gericht op het realiseren van een golfgebied op Groenendaal. Wij gaan er van uit dat deze bestemming zeker tien jaar een goed en gewenst gebruik van de gronden garandeert. Om in de zorg , van verlies aan flexibiliteit, van de eigenaar tegemoet te komen is er een vrijstelling mogelijk om de oude Sport algemeen bestemming te doen herleven. De woning Buurtweg 137 krijgt volgens de systematiek een edw-bestemming. Planologisch geeft dit geen extra beperkingen voor het gebruik. Op alle landgoederen zijn de woningen die gebouwd zijn als dienstwoning als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen met de mogelijkheid om als burgerwoning te gebruiken. Uit nader overleg is gebleken dat de inspreker hier vanaf wil zien en de golfontwikkelingen op Groenendaal zo optimaal mogelijk wil benutten. In tegenstelling tot de in de inspraakreactie gegeven interpretatie van het voorontwerp is de realisatie van de ideeënschets binnen het plan mogelijk gemaakt. Nagenoeg speciaal voor dit doel is een voorschrift opgenomen om, ten behoeve van landschappelijke redenen, bosbeplanting aan te brengen in een strandvlakte. Tevens zijn binnen een Nla-bestemming aanpassingen t.b.v. de functie natuur mogelijk gemaakt.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Maakt bezwaar tegen bepaling in artikel 20, vierde lid, dat en sprake moet zijn van een inrichtingsplan voor het gehele landgoed, omdat dat in de praktijk betekent dat de bureu het ook moeten goedvinden. Vraagt uitleg over het verschil tussen "TO" in artikel 53 en "OT" in artikel 32. Wil ook weten waarom er een verschil is tussen goot- en bouwhoogte. Vraagt naar de gemeentelijke bedoeling van artikel 54, lid A. Maakt bezwaar tegen de verplichting (in artikel 56) tot parkeren op eigen terrein, omdat er buiten het landgoed voldoende geasfalteerde parkeermogelijkheden zouden bestaan. Vraagt in hoeverre de buitenplaats Duindigt wordt gezien als een landgoed waarvoor de in de artikelen 56 en 57 geregelde vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid geldt.	De verplichting voor een inrichtingsplan voor het gehele landgoed vervalt. De verschillen in OT en TO blijken voldoende uit de voorschriften Korthedshalve wordt daar dan ook naar verwezen. Bedoeld artikel (54) betreft de gebruikelijke algemene vrijstellingsregeling onder andere om te voorkomen dat bij daadwerkelijke terreinuitmetingen onnodig formele beletselen de uitvoering van aanvaardbare (bouw) plannen zouden verhinderen en daarvoor een aparte vrijstellingsprocedure moet worden gevoerd. Het is gebruikelijk dat de veroorzaker van bedrijvigheid die parkeerbehoefte met zich meebrengt, zelf ook zorgt voor een oplossing. Een parkeernorm is in bestemmingsplannen dan ook geen uitzondering. De voorwaarde is echter genuanceerd, zodat ook andere aanvaardbare parkeeroplossingen mogelijk worden. De in deze artikelen (56 en 57) geregelde vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid gelden voor de op de kaart aangegeven landgoederen waarvan Duindigt deel uitmaakt.
27	mevrouw J.C.W. Kooyman Papeweg 32 2245 AE Wassenaar	Bezwaar tegen diverse voorwaarden in artikel 19-3.1.d (uit te werken woonbestemming terrein Wildenberg).	De artikel 19 procedure voor een woningbouwplan is in een vergesorderd stadium. Binnen deze procedure zijn de diverse belangen reeds tegen elkaar afgewogen.
28	Maaldrink Vermeulen Grooss	Bezwaar tegen niet bestemmen paardenstallen, omdat dat het	De paardenstallen, die zijn aangemerkt als bijgebouwen,

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Advocaten & Notarissen Wassenaarseweg 20 2596 CH 's-Gravenhage namens W.D. Mak van Waay	"huidig gebruik" zou zijn. Bestemming dubbele garage met bovenwoning gewenst na sloop onwenselijke bebouwing, zoals bestaand stallencomplex. Verzoekt aanpassingsmogelijkheid voorontwerp bestemmingsplan op te nemen na overeenstemming over LGOP. Bezwaar tegen aanduiding "Monument". Is (nog) geen sprake van.	zijn binnen de plansystematiek niet afzonderlijk bestemd. Medewerking is geconditioneerd. Deze condities dienen verder te worden uitgewerkt in een LGOP. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft deze mogelijkheid uitdrukkelijk opgenomen. Vooralsnog wordt het huidige gebruik bestemd. Het plan kan dus pas worden aangepast als het LGOP wat door de eigenaar is opgesteld, als zodanig wordt aanvaard en er overeenstemming is. Daarbij kan worden opgemerkt dat de uitbreiding van de huidige dienstwoning in de rede ligt. Aanwijzing tot monument heeft haar eigen procedure, die niet in het kader van het bestemmingsplan aan de orde is. Het bestemmingsplan is in dezen volgend.
29	Vlassak Verhulst villas Van Eycklei 1 Bus 6 2018 Antwerpen	Verzoek landhuis op Langenhorst weer terug te mogen brengen naar verschijningsvorm van voor de verbouwing in 1938.	Met toepassing van art.19 is dit reeds mogelijk gemaakt.
30	Tuincentrum De Bosrand	Verzoek om uitbreiding tuincentrum.	Het bouwplan voor de uitbreiding is inmiddels in behandeling genomen en zal naar het nu lijkt, conform het verzoek kunnen worden vergund.
31	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen Wassenaarseweg 20 2596 CH 's-Gravenhage namens H.J. van der Kraats	Bestaande situatie (stallen en paddock) is ten onrechte niet bestemd.	Het bouwvlak met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen in het plan om een betere ruimtelijke situatie te krijgen.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Verzoekt alle stalgebouwen positief te bestemmen en groter bouwblok aan te geven voor toekomstige uitbreiding. Verzoekt tweede dienstwoning (edw) mogelijk te maken: wil na bedrijfsbeëindiging in oude dienstwoning blijven wonen.	De uitbreiding past gezien het gebruik en de ruimtelijke inpassing niet in het beleid. Vervangende nieuwbouw is pas mogelijk als bouwvolumes buiten het bouwvlak zijn gesaneerd. Het ligt dan ook niet in de rede dat de huidige bouwvolumes buiten het bouwvlak positief worden bestemd. Het plan moet niet worden geïnterpreteerd als zouden deze bouwvolumes illegaal zijn. Een uitbreiding van het huidig bouwvolume is ruimtelijk op deze plek niet aanvaardbaar en is dan ook niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp biedt mogelijkheden voor een toekomstige ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De paddock is binnen de Sh-bestemming direct mogelijk. Duidelijk is dat het hier niet gaat om een dienstwoning, maar om een burgerwoning. Binnen dit bufferzonegebied is in principe vermeerdering van (woon)bebouwing niet aanvaardbaar
32	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Polo Club Wassenaar	Stallen en clubhuis zijn ten onrechte niet bestemd. Ondanks verkregen bouwvergunning en milieuvergunning. Verzoekt het beoefenen van de polosport expliciet binnen de sport, hippisch bestemming op te nemen. (artikel 39). Bezwaar tegen de natuurbestemming en de villa aan de overzijde van de Waalsdorperlaan Verzoek om hier de bestemming sh neer te	De betreffende gronden zijn bestemd voor hippische sport, bijvoorbeeld polo. De Wassenaarse structuurvisie voorziet in het openhouden van de landschappelijk waardevolle strandvlaktes. De bebouwing ten behoeve van de poloclub doet afbreuk aan deze waarden. Daarom is voor alle bebouwing ten behoeve van de hippische sport op Duindigt een specifiek en concreet begrensd bestemmingsvlak aangewezen. De huidige stallen kunnen op basis van de bouwvergunning gehandhaafd blijven. Dit is expliciet binnen de bestemming opgenomen, zodat deze niet hoeft te worden aangepast. Het terrein aan de overzijde van de Waalsdorperlaan heeft een Sport hippisch bestemming gekregen

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
33	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens V.O.F. Manege Ten Hagen	leggen voor van toekomstige uitbreiding voor de polo. Bezwaar tegen de golfbestemming op de Amonsvlakte. Dit gebied wordt middels ruiterspaden nu ook door hen benut. Graag natuurbestemming handhaven. Verzoekt de huidige situatie aan te geven met binnenmanege, stalgebouwen, zadelkamer, voedersilo's en drie paddocks. Dienstwoning inclusief atelier en schuur conform huidige omvang aangegeven. Verzoek om de dienstwoning mogelijk te gebruiken voor burgerwoning voor toekomstig overdracht van het bedrijf. Binnen de bestemming Sh zijn nu reeds 2 dienstwoningen aanwezig. Verzoek het plan hierop aan te passen.	De doorgaande ruiterroute zal, evenals het fietspad, op de Amonshoogte in tact blijven. Daarnaast worden echter mogelijkheden gezien om binnen de huidige natuurfunctie enkele holes te realiseren. Het bouwvlak met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen in het plan om een betere ruimtelijke situatie te krijgen. De uitbreiding is dan ook pas mogelijk als bouwvolumes buiten het bouwvlak zijn gesaneerd. Het ligt dan ook niet in de rede dat de huidige bouwvolumes buiten het bouwvlak positief worden bestemd. Het plan moet niet worden geïnterpreteerd als zouden deze bouwvolumes illegaal zijn. Een uitbreiding van het huidig bouwvolume is ruimtelijk op deze plek niet aanvaardbaar en is dan ook niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp biedt (slechts) mogelijkheden voor een toekomstige ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De huidige dienstwoning is met name strikt bestemd bij het bedrijf om aldaar de bedrijfsvoerder woonruimte te bieden. Juist om verdere groei van woonbebouwing op oneigenlijke gronden tegen te gaan is een dergelijke omzetting niet te honoreren. De tweede (dienst)woning is binnen dit bouwblok niet conform de huidige en de toekomstige bestemming, en is dan ook niet gehonoreerd.
34	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen Wassenaarseweg 20 2596 CH 's-Gravenhage namens C.M.J. Ligthart	Bezwaar tegen beleid terugdringen paardenactiviteiten. Bezwaar tegen Stg-bestemming voor een deel perceel en Al-bestemming voor de rest.	Getoetst aan de regels van de (onafhankelijke) Agrarische beoordelingscommissie is er geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. In dit licht en binnen de beleidslijnen van het voorontwerp bestemmingsplan,

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Bezwaar tegen het niet positief bestemmen van de bestaande dienstwoning.	kan en zal er geen bestemming Paardenfokkerij worden toegekend. De huidige situatie is dan ook aangeduid als stalgebouw en overeenkomstig in het voorontwerp opgenomen Vanwege de landschappelijke waarden van het achterliggende weidegebied, die onderdeel uitmaken van de polders ten noorden van Wassenaar is een zogenaamde AI-bestemming overgenomen uit het vigerende plan. Deze bestemming weegt het gebruik en waarden waaruit beperkingen volgen t.b.v. de instandhouding van deze waarden. Aangezien het geen bedrijf is kan ook van een dienstwoning geen sprake zijn. Ook in het vigerende bestemmingsplan is geen dienstwoning opgenomen. Het huidige illegale gebruik moet onmiddellijk worden gestaakt.
35	Houthoff Buruma Advocaten, Notarissen, Belastingadviseurs Postbus 84046 2508 AA Den Haag namens R. Smit	Graag het bouwoppervlak toekennen wat nodig is voor de uitvoering van de plannen van dhr. Smit. Het bouwplan kent geen toename ten opzichte van de bestaande bebouwing.	Naar aanleiding van het PPC-advies is in twee brieven meegedeeld dat de plannen (in diverse varianten) onhaalbaar zijn gebleken De bouwoppervlakten kunnen dan ook niet worden toegekend.
36	WLTO Advies Postbus 108 2280 AC Rijswijk namens de heren A en L.P. Edelaar	Herhalen principeverzoek uit 1999 om splitsing perceel Oostdorperweg 206a voor twee bedrijfscentra en het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Verzoek begin 2001 schriftelijk afgewezen	<i>Het splitsen van agrarische bedrijven staat haaks op de doelstellingen voor het Landelijk Gebied. Ten behoeve van duurzame instandhouding van de agrarische bedrijfstak wordt juist opschaling voorgestaan. Dat vader en zoon een aparte bedrijfsboekhouding voeren kan geen reden zijn om ruimtelijk een nieuwe agrarische bedrijfsbestemming toe te voegen. De relatieve openheid en de waarden van het gebied langs de Oostdorperweg laten niet toe dat het huidige bedrijfscentrum wordt gesplitst. In het gedeelte Oostdorperweg tot de Hogeboomseweg wordt een</i>

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			<i>grote mate van openheid nagestreefd, wat vervloeit met het grootschalige weidegebied Leiden - Wassenaar. Op de strandwal, langs de Oostdorperweg, kan de grond met inachtneming van het streven naar openheid zowel voor veeteelt als tuinbouw(bol-lenteelt) worden gebruikt.</i> Om de openheid te behouden is het gemeentelijke planologische beleid gericht op het tegengaan van verdichting door verdere bebouwing dan nu reeds aanwezig/mogelijk. Ter plaatse is reeds een agrarische bedrijfsbestemming in het voorontwerp opgenomen, met een iets groter bouwperceel dan in het geldende bestemmingsplan Weteringpark. In het kader van de openheidsgedachte is bewust gekozen voor bouwpercelen in plaats van de meestal grotere bouwsteden (0,6 ha bebouwing). Bij de beslissing op het principeverzoek van aanvrager is dan ook abusievelijk verwezen naar de algemene maatvoering van bouwsteden, in plaats van te vermelden dat het in het gebied Oostdorperweg – en zeker in dit geval – gaat om het zoveel mogelijk volgen van de bestaande situatie. Opgemerkt wordt overigens dat in afwijzingen van principeverzoeken door burgemeester en wethouders geen bindende toezeggingen (kunnen) worden gedaan over door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsregelingen. Het geven van een bouwstede voor twee bedrijven zou een verdrievoudiging betekenen van de thans in het voorontwerp opgenomen oppervlakte, waaronder een extra woning. Er is geen aanleiding om op eerdere afwijzende beslissingen ter zake terug te komen.
37	"Vrije honden"	Amonsvlakte enige gebied in	Het is onjuist dat in Wassenaar

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Tesselsestraat 8 2583 JK Den Haag	grootte waar hondenbezitters met hun hond een behoorlijke wandeling kunnen maken. Verzoek dit mogelijk te houden.	Clingendaal met de Amonshoogte het enige gebied is wat beschikbaar is voor het uitlaten van honden. Daarbij wordt met de toekomstige ontwikkeling van de Amonshoogte het uitlaten zeer zeker niet onmogelijk gemaakt. Het in de inspraakreactie genoemde strandje blijft toegankelijk en ook in de rest van het gebied blijft voldoende mogelijkheid bestaan voor het uitlaten van honden.
38	Wassenaarse Bouw Stichting Postbus 2018 2240 CA Wassenaar	Verzoeken rekening te houden met een toekomstig ander gebruik van het Hotel Wassenaar Gevraagd wordt om een uitwerkings-/wijzigingsbevoegdheid	De huidige eigenaar ontwikkeld plannen die geheel passen binnen de Horeca-bestemming. Deze bestemming is dan ook gehandhaafd.
39	Van Herwaarden Hillegom B.V. Postbus 72 2180 AB Hillegom	Verzoeken met klem de bestemming zandwinning op te nemen langs het Valkenburgsemeer.	Bij planologische afwegingen moet niet alleen worden gekeken naar de waarden van het betrokken perceel op zich. Verwacht wordt dat daarbij een ruimere afweging wordt gemaakt en dat ook wordt gekeken naar en getoetst aan de directe en minder directe omgeving. In de directe omgeving zijn omstandigheden ontstaan die de zandwinning extra onaanvaardbaar maken. Gedeputeerde Staten hebben een verklaring van geen bezwaar verleend voor de aanleg en inrichting van een omvangrijk natuurontwikkelingsgebied: Lentevreugd met de daarbij behorende ecologische verbindingzones. Voor het welslagen van dit beleid is binnen de Gebiedsgerichte Aanpak Den Haag Katwijk onder andere een ecotunnel onder de N44/A44 gepland. Er zijn drie hoofdredenen om af te zien van de uitbreiding van het Valkenburgse Meer: a. uitbreiding druist in tegen het bufferzonebeleid b. creëert direct een zwakke schakel in de zo gewenste ecologische hoofdstructuur

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			c. en vormt een aanslag op het duurzaam instandhouden van de agrarische bedrijfstak a. Bufferzone beleid In eerste instantie lijkt een uitbreiding van de zandwinning in de bufferzone uiteindelijk wellicht geen direct conflict op te leveren. Immers juist water vormt een grote garantie voor de duurzame openheid van het gebied en kan verstedelijking voorkomen Inderdaad is het mogelijk dat er op de hele lange termijn uiteindelijk geen sprake meer zal zijn van een conflict. Op de korte, middellange en lange termijn is er echter wel een probleem. Minimaal de eerste 25 jaar zal een niet geringe bedrijfsmatige activiteit plaatsvinden, die absoluut niet past binnen het te voeren beleid voor een dergelijk bedreigd gebied tussen Wassenaar en Leiden. Ook de openheid wordt door deze, in feite permanente, activiteiten binnen dit tijdsbestek direct bedreigd. Denk hierbij aan de voortdurende aanwezigheid van materieel en de grote voorraden zand die ter plaatse liggen te drogen b. Ecologische hoofdstructuur Op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar een ecologische verbinding tussen het Groene Hart en de duinen als ecologisch kerngebied. Over Wassenaar zou deze verbinding moeten lopen om uiteindelijk door de Duivenvoordecorridor het Groene Hart te bereiken. De structuur van de landgoederen ten zuiden van dorp Wassenaar is in het begin van de vorige eeuw deels verkaveld, waardoor een verbinding voor grotere (zoog)dieren daar wordt belemmerd door de vele hekken en andere gebruiksfunctie in de villawijken. Dit betekent dat voor grotere organismen, zoals bijvoorbeeld het ree, een andere

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			verbinding moet worden gevonden. In het verlengde van het in de aanhef genoemde natuurontwikkelingsgebied Lentevreugd zijn er zeer goede mogelijkheden voor een verbinding ten noorden van Wassenaar. Eigenlijk is dit nog de enige geschikte mogelijkheid, wil de voor deze verbinding vastgestelde ambitie kunnen worden gehaald. Eén van de zwakkere plekken in deze verbinding is de oversteek met de N44/A44. Hier is dan ook (gezamenlijk met de provincie, Leiden en diverse andere partijen verenigd in de Gebiedsgerichte Aanpak Den Haag Katwijk een ecotunnel gepland. Door de enorme insnoering van de verbinding vlak voor de oversteek met de A44 tengevolge van de eventuele uitbreiding van de zandwinning en de daarmee gepaard gaande uitwaaiëring van intensieve recreatieve activiteiten, zou de ecologische structuur ter plaatse volledig teniet worden gedaan. De kans op verbreiding van de fauna zal door de bedrijfsmatige activiteiten en de feitelijk zeer beperkte, resterende corridor na uitbreiding van de zandwinning, louter een toevalstreffer worden. c. Agrarische structuur In het landschap worden de weidegebieden en de daarmee samenhangende openheid erg gewaardeerd. In een groter geheel vormen juist deze weiden de contramale van de sterk verdichte steden en vergroten zij tevens de herkenbaarheid en de afwisseling met de beboste strandwallen. Tevens dragen ze grote natuurwaarden in zich. De agrariërs worden voor het overgrote deel gezien als beheerder van dit landschapstype. Om verrommeling te voorkomen

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Bezwaar tegen artikel 59. De algemene /generieke wijze waarop een aanlegvergunning wordt verlangd is in strijd met de	moeten duurzame grondgebonden agrarische (rundveehouderij)bedrijven kunnen blijven voortbestaan. Juist de versnippering en het hobbyisme, wat ontstaat als een grondgebonden bedrijf niet meer over voldoende grond kan beschikken, leidt tot afbreuk van eerder genoemde waarden. In het gemeentelijke beleid wordt daarom gestreefd naar volwaardige grondgebonden agrarische (rundveehouderij)bedrijven die voldoende ruimte moeten krijgen en behouden voor een gezonde en duurzame bedrijfsvoering. Een aanslag op hun weidegronden en dan met name op de zo noodzakelijke huiskavels van de bedrijven, is een directe aanslag op de kwaliteit van het gebied, de openheid en de recreatieve waarde. Het voortbestaan van twee gezonde grondgebonden rundveehouderijen met bedrijfsopvolging staat op het spel, als gevolg van de gronden die nodig zijn voor de voorgenomen zandwinning opvolging, Uitbreiding van zandwinning is ruimtelijk gezien (bufferzonebeleid), maar zeer zeker ook voor de ecologische structuur (verbindingszones) van een groter gebied dan ook niet aanvaardbaar. Verder is het een onaanvaardbaar ernstige bedreiging voor de duurzame instandhouding van de rundveehouderijen, als een van de dragers van de waarden van het buitengebied. Er bestaat dan ook niet de bereidheid om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. In een nieuwe opzet van de voorschriften zijn de aanlegvereisten anders geregeld.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
40	Dôme Vastgoed Wassenaar bv. Postbus 5020 3274 ZJ Heinenoord mede namens Rotterdamse Financierings Maatschappij B.V., de heren E.V.N Louwman en J.W.W. Louwman	WRO. Op de percelen Raaphorstlaan 31 en 31a hebben 2 woningen gestaan. Verzoek om de mogelijkheid voor herbouw op te nemen, onder verwijzing naar nieuwbouwmogelijkheden elders. Voor de woning Raaphorst-laan 33b wordt nieuwbouw uitgesloten. De thans bewoonde woning zou opgeknapt, uitgebreid c.q. herbouwd moeten kunnen worden. De aanduiding dierenopvangcentrum voor het Wildlife Breeding Centre dekt niet de lading. Fokcentrum voor bedreigde diersoorten lijkt beter. Tevens het woord "tijdelijk" in art. 36-1 laten vervallen. De bestemming op het dierenopvangcentrum uit te breiden met 2 woningen, waarvan er 1 reeds aanwezig is. Bij sanering zou een 2^e woning mogelijk moeten zijn.	De bebouwing is destijds voor slechts een periode van 2 jaar vergund als noodwoning. Sowieso vormt bebouwing die in het verleden verdwenen is geen aanleiding om nu nieuwe bouwpercelen op die plekken in het plan op te nemen. Vergelijking met andere locaties is niet aan de orde, omdat het daar gaat om bebouwing ter compensatie van ongewenste bebouwing en/of functies, waardoor er per saldo een kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Overigens is ook daar het toevoegen van burgerwoningen niet haalbaar gebleken. De woning Raaphorstlaan 33b is op de plankaart aangegeven met de aanduiding wl(e). Opknappen of herbouwen is dan mogelijk. Uitbreidingsmogelijkheden beperken zich tot de mogelijkheden die in de voorschriften zijn aangegeven. De bestemming Dierenopvangcentrum is van toepassing voor meerdere activiteiten binnen het plangebied en past op de activiteiten ter plekke: speciaal voor het breeding centre is een aparte aanduiding "br" op de kaart toegevoegd, die in de voorschriften wordt verklaard en waarin de door de inspreker gewenste tekst reeds was opgenomen. Het woord tijdelijk is uit de doeleindenschrijving geschrapt. In een dienstwoning wordt niet voorzien. Ten aanzien van woningen die bij sanering van het terrein mogelijk zouden moeten zijn wordt opgemerkt dat het gebied is aangemerkt als transformatiegebied waarbinnen in principe na sanering extensieve woonbebouwing tot de mogelijkheden kan behoren. Dit kan echter niet rechtstreeks op basis van dit

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Verheugd met de bestemming dierenpark en de wijzigingsbevoegdheid. Met het verzoek de huidige bebouwing op de plankaart op te nemen. Bamestra, Rijksstraatweg 667, gelieve te bestemmen als (dubbele) woning. Op het perceel Raaphorstlaan 28 is een deel onder de natuurbestemming gebracht dat voorheen een erfbestemming had. Graag de oorspronkelijke bestemming handhaven. Verzoek om de verleende bouwvergunning op het perceel Raaphorstlaan 28 over te nemen op de plankaart.	bestemmingsplan en zal dan ook bij bestemmingsplanherziening moeten worden geregeld. Overeenkomstig de lijn van eerdere besluitvorming wordt ingezet op een transformatie naar een extensief woongebied met een overwegend natuurlijk karakter. Een minimaal bebouwingspercentage is vanzelfsprekend niet aan de orde, omdat juist de bebouwingsdichtheid gemaximaliseerd dient te zijn om aan het natuurlijke karakter invulling te kunnen geven. Ook dit percentage is tot stand gekomen in eerdere besluitvorming, en staat verwoord in de voorschriften. Om deze gezamenlijke visie op het gebied nog explicieter aan te geven is op de kaart het gebied aangemerkt als een "Uit te werken woon- en natuurgebied", waarbij de uitwerkingsvoorwaarden en de bestaande waarde als kaders zijn benoemd. Het betreft nu een kantoor en is als zodanig bestemd. Een woonfunctie binnen het huidige volume is ruimtelijk zeer aanvaardbaar. Er is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. In ruimtelijk en landschappelijk opzicht heeft het betreffende gedeelte verwantschap met het aangrenzende natuurgebied. De plansystematiek kent geen bestemming 'tuin'. Ook het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1975 waarnaar verwezen wordt, had geen bestemming 'tuin' maar voor de betreffende woning een bouwperceel waarbinnen zowel de woning als de bijgebouwen gebouwd dienden te worden. De nu voorgestelde systematiek geeft daarin minder beperkingen. Hoewel er ooit sprake is geweest van een dienstwoning bij de villa Raaphorstlaan 28, is dit nooit doorgezet en is er noch een

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		In het verlengde van nieuwbouwmogelijkheden elders in het gebied een drietal woonbestemming op te nemen langs de laan van Pluymestein in het bos van Oud Clingendaal Het landhuis Oud Clingendael te bestemmen voor kantooractiviteiten en woonbestemming en niet als opleidingscentrum. Kas en Berenverblijf op Oud Clingendael zijn niet opgenomen. Tevens het verzoek om de dienstwoningen en het koetshuis als woningen te bestemmen.	anticipatieprocedure gevoerd noch een bouwvergunning verleend. Nu er reeds twee woningen op het perceel zijn bestemd is er geen extra dienstwoning op het perceel mogelijk gemaakt. Slechts in uitzonderlijke situaties en onder uitdrukkelijke condities kan er sprake zijn van nieuwbouw. Zie hiervoor de betreffende voorschriften. Het zonder meer opnemen van extra woningbouwkavels staat haaks op de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Bestemming 'kantoor' met inpandige dienstwoning is meer conform het huidige gebruik en is opgenomen. In de bouwvolumes naast het hoofdhuis zijn niet alleen woningen opgenomen maar ook ruimtes ten behoeve van opslag materieel, garages en bergruimte t.b.v. het onderhoud van het gehele landgoed en t.b.v. de functies in het hoofdhuis. De koetshuisbestemming doet derhalve recht aan dit multifunctioneel gebruik, wat de gemeente ook als zodanig wil handhaven. Mocht er op het landgoed behoefte zijn aan dienstwoningen dan zal gebruik moeten worden gemaakt van deze panden die zijn gebouwd ten behoeve van het beheer van het goed.
41	Prof. mr S.E. Eisma Van Brienelaan 7 2244 BP Wassenaar	Maakt bezwaar tegen de indicatieve woonbestemming op het perceel ten westen van de Van Brienelaan. Hij verzet zich met name tegen een uitrit aan de Van Brienelaan.	Het plan voor een nieuwe woning aan de Van Brienelaan is niet meer aan de orde. Zie ook 23.
42	A. van Santen M. Heemskerk-Van Santen Papeweg 43 2245 AG Wassenaar	Is reeds jaren in onderhandeling om herinrichting en uitbreiding van zijn bedrijf mogelijk te maken en ziet de mogelijkheden nu gedwarsboemd in het voorliggend plan. Om diverse redenen is herinrichting	Als algemene toetsingscriterium voor de aanvaardbaarheid van maneges geldt dat deze niet kunnen worden gezien als gebiedseigen functies in het landelijk gebied. Het gaat om recreatieve functies, die qua

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		noodzakelijk.	aard en karakter in beginsel alleen thuishoren in de rand van de bebouwde kom. Dit criterium is essentieel voor een eerste beoordeling over de toelaatbaarheid en/of uitbreidingswensen van maneges. De betreffende manege ligt midden in het open weidegebied en landgoedbos en vormt daar aldus een gebiedvreemde functie. En dat betekent dat niet kan worden meegewerkt aan verzoeken om substantiële uitbereiding van deze bestaande manege. De bestemmingsregeling is gebaseerd op wat er op het terrein planologisch maximaal mogelijk is en kan daarom niet worden gezien als een 'beknotting' van de bedrijfsvoering. Gedeeltelijke vervanging en nieuwbouw is gewoon mogelijk. Als er al sprake zou zijn van 'beknotting' is deze het gevolg van een verkeerde locatiekeuze van de manege. Ook vanuit de gemeente bestaat de wens van optimalisering van de kwaliteit van de bedrijfsgebouwen door vernieuwing en herordeningsmogelijkheden voor een adequate bedrijfsvoering. De mogelijkheden daartoe zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Maar als het gaat om uitbreiding met bijvoorbeeld een tweede binnenhal, dan wordt dat, zoals hierboven reeds is vastgesteld, niet voorgestaan vanwege de ligging in het open weidegebied en landgoedbos. Het gevraagde overleg heeft plaatsgevonden maar heeft niet geleid tot overeenstemming. Zoals in het overleg gesteld, kan concentratie van alle activiteiten op het bedrijfsperceel, nog leiden tot enige uitbreiding.
43	Boels Zanders Advocaten Postbus 1750	Verzetten zich tegen de fysieke beperkingen die het plan oplegt ten aanzien van uitbreidingen.	Zoals blijkt uit de uitgebreide verhandelingen in de hoofdstukken daaromtrent in de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	6201 BT Maastricht namens B.V. Luiten V.d. Valk Beheer BV (Bijhorst)	Blijkbaar zijn er geen planologische beperkingen en de fysieke kunnen binnen de planperiode ongedaan worden gemaakt. Verzoekt een dubbelbestemming op het terrein van de dierenzorg	toelichting, zijn de landschappelijke, cultuurhistorische en agrarische aspecten leidend waar het gaat om de gewenste toekomstige inrichting van het Landelijk Gebied. Om die reden worden de 'overige bestemmingen' beknopter benoemd. Binnen de bestaande contour van de bebouwing is, als gevolg van de op kaart aangegeven hoogtemaat, een uitbreiding van de accommodatie mogelijk in de kapverdieping en boven het huidige terras aan de voorzijde. Eén en ander overeenkomstig het eerder ingediende verzoek. Buiten het bouw- en bestemmingsvlak wordt geen uitbreiding voorgestaan; hier zijn de 'fysieke beperkingen' van toepassing. Hiermee wordt bedoeld dat het terrein zelf al grotendeels bebouwd is dan wel in gebruik is voor parkeren, ontsluiting en dergelijke. Vergroting van het bestemmingsvlak wordt niet voorgestaan; een verdere verdichting door bebouwing is binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied ongewenst. Omdat vanuit de gemeentelijke optiek geen uitbreiding wordt voorgestaan, is een dubbelbestemming op het terrein van de dierenzorg - die uitbreiding mogelijk zou moeten maken - bijgevolg niet aan de orde.
44	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen Wassenaarseweg 20 2596 CH 's-Gravenhage namens mevrouw E. Vegelin van Claerbergen-Pierson	Verzoekt de stallen op het terrein (die vergund zijn) positief te bestemmen. De aanduiding koetshuis wordt noch in art. 6 noch in art. 13 nader omschreven waardoor	De stallen zijn bestemd. De koetshuisbestemming is verklaard in de voorschriften waar de mogelijkheden en

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		geen duidelijkheid wordt verkregen. Verzoek om het paardengebruik op de gronden positief te bestemmen. Er is ten onrechte geen aanduiding voor de bestaande paddock opgenomen. Verzoekt de Aln-bestemming op haar oostelijke gelegen weilanden zodanig te bestemmen dat gebruik door paarden is toegestaan.	beperkingen zijn beschreven. Het gebruik is positief bestemd. Er is een aanduiding voor de bestaande paddock in het weiland opgenomen. Het weiland is bestemd als uitloopgebied behorende bij het stalgebouw.
45	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen Wassenaarseweg 20 2596 CH 's-Gravenhage namens P. van der Marel	Wenst dat de stallen op zijn perceel Raaphorstlaan 4a worden bestemd. . De paddock op het terrein is niet als zodanig bestemd	Stallen zijn, evenals de garage, bijgebouwen bij de woning. Binnen de plansystematiek zijn bijgebouwen bij de woningen niet afzonderlijk bestemd, en zodoende krijgen zij ook geen aparte aanduiding op de plankaart. Het gaat hier om een “woonbestemming”, waarbinnen hobbymatig paarden worden gehouden in de bij het wonen behorende bijgebouwen. Een uitdrukkelijke bestemming voor hippische activiteiten, waaronder een paddock, is planologisch ongewenst
46	Barents & Krans Postbus 30457 2500 GL Den Haag namens Belle Breeding B.V.	Kan zich niet verenigen met een agrarische bestemming voor het bedrijf aan de Ruigelaan	Tegen het bedrijf Belle Breeding B.V. loopt een handhavingsactie. De (her)overweging over de aanvaardbaarheid van het bedrijf heeft daarin plaatsgevonden. PM
47	Stichting Horst en Voorde p/a 't Schoutenhuis Postbus 13 3930 EA Woudenberg	Akkoord met positieve bestemming van de manege langs de Papelaan mits geen uitbreiding wordt toegestaan. Artikel 29 lijkt bebouwing van kassen op gehele terrein Griffioen mogelijk te maken. Graag beperken tot het ab-bestemmingsvlak	Uitbreidingsmogelijkheden zullen altijd worden getoetst aan de impact op de omgeving. Ook rond de eigendommen van Horst en Voorde zijn geen grootschalige uitbreidingen mogelijk. De 15% regeling voor woningen en de groei van agrarisch bedrijven blijven echter wel toegestaan. Bebouwing, waaronder kassen, is slechts toegestaan binnen het bouwvlak. Dit is in de voorschriften nadrukkelijker opgenomen.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Bedrijfsbestemming Rijksstraatweg 189 (bedoeld wordt kennelijk 179) vervangen door een Agrarische bestemming Bij wijzigingsbevoegdheid voor verkeersdoeleinden opnemen dat voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt zorg gedragen. Tevens meer ruimte gewenst voor agrarische bouwsteden en bouwpercelen Uit art 6 lid 3 blijkt dat een dienstwoning binnen een agrarisch bouwperceel niet is toegestaan Uit landschappelijk oogpunt wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid voor het telen van voedergewassen.	Op grond van het verleden wordt gemeend dat het opnemen van een bedrijfsfunctie op het perceel rijksstraatweg 179 te rechtvaardigen is. De suggestie om binnen de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. (een variant op) de A11-west een voorwaarde voor landschappelijke inpassing op te nemen, is overgenomen. Ten aanzien van de opmerkingen over de bestemmingsplan-bepalingen het volgende: Er is nog geen agrarisch bedrijf dat de mogelijkheden voor bebouwing tot maximaal 1 ha. volledig heeft benut. Vanuit de beleidslijn om geconcentreerde bouwvolumes binnen het opengebied te creëren, wordt vast gehouden aan een maximum van 1 ha. Om in de toekomst een niet voorzienbaar te kort in bedrijfsvolume te ondervangen is een vrijstelling opgenomen om de bouwstede tot 1,5 ha. te vergroten. Bij agrarische bouwpercelen is onder andere voorzien dat binnen de planperiode de bedrijfsvoering wordt beëindigd of dat er om andere redenen ((huidige marginale bedrijfsvoering) geen aanleiding is om het bedrijf te bestemmen als drager van de landschappelijke kwaliteiten nu en in de toekomst. Vanuit die optiek is uitbreiding van de bedrijfsgebouwen niet meer gewenst. Op agrarische bouwpercelen is uiteraard een dienstwoning toegestaan. De tekst in het betreffende artikel is verduidelijkt. Er wordt groot belang gehecht aan het behoud van de rundveehouderijen, die aangegeven hebben dat de teelt van voedergewassen essentieel is voor hun bedrijfsvoering. Juist middels een vrijstelling binnen begrensde gebieden wordt de balans tussen de belangen

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Bij artikel 59 enkele tekstuele aanpassingen: d, aanbrengen van oppervlakteverhardingen <i>buiten een agrarisch bouwperceel</i> e. alleen aanlegvergunning voor scheuren of frezen vooromzetten naar bouwland j. vellen en rooien van opstanden die niet onder het regime van <i>Boswet en APV</i> vallen Nadere eisen voor inpassing van bebouwing op volkstuinen is niet zinvol (artikel 44, vierde lid) Afgevraagd wordt of de uitbreidingsmogelijkheid voor wonen ook geldt bij woningen in het natuurgebied. Aanlegvoorschriften voor WI worden overbodig geacht Artikel 14 bevat een nauwelijks begrijpelijke bepaling. Graag verduidelijken en verruimen zodat feitelijk een bijgebouw kan worden geplaatst. Gewezen wordt op vierentwintig noodzakelijke aanpassingen op daadwerkelijke bestemming(sgrenzen).	bewaakt. Aanlegvergunning voor verharding binnen bouwsteden is inderdaad overbodig. De tekst is aangepast. De wens om de vergunningverlening voor het scheuren van gras en het kappen van houtopstanden te beperken wordt niet overgenomen. Tevens hebben de nadere eisen voor inpassing van bebouwing op volkstuinen zeker zin. Om een rommelige uitstraling te voorkomen op gevoelige locaties en de impact op het landelijk gebied te beperken, blijven deze eisen gesteld worden. Woningen in Natuurgebieden mogen net als andere woningen 15% uitbreiden tot maximaal 600 m³, slechts een monumentale status kan hiervoor beperkingen geven. Het beschermd gezicht kent zijn toetsingscriteria binnen bestemmingsplannen, waarin in Wassenaar al sinds jaar en dag de cultuurhistorische en geomorfologische waarden beschermd worden. Echter de procedure tot aanwijzing maakt geen onderdeel uit van dit plan. Gelet op de ligging in of nabij natuurlijk waardevolle gebieden is het hanteren van een aanlegvergunningvereiste geenszins overbodig. De voorschriften in het ontwerp zijn verduidelijkt Een aantal mogelijke wijzigingen waarop de eigenaar verzoekt te anticiperen is of reeds geregeld (zoals de mogelijkheid om boerderijen onder voorwaarden te gebruiken als burgerwoning) of nog zo onduidelijk/ onzeker dat dit conform de regeling met een LGOP pas kan worden uitgewerkt. De correcties ten

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
48	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens B. Rademakers Deijlerweg 175/177	Verzoek om de gronden ten westen te bestemmen als Sh en niet Al conform het huidige gebruik In hoofdgebouw bevinden zich twee dienstwoningen, graag conform bestemmen De paddock staat op een verkeerde plaats aangegeven Overeenstemming over uitbreiding dienstwoning aan het	aanzien van de begrenzingen tussen weidegebied en bos/ natuurgebied zijn overgenomen. Ook de erfbegrenzing bij Rijksstraatweg 229 en 361 is aangepast. De bestemmingswijzigingen die worden voorgesteld voor de gronden rond de Horst en Voordelaan en de gronden ten noorden van de laan van Santhorst zijn niet overgenomen. In de bestemmingen wordt een ontwikkelingsvisie gezien die voor de kwaliteiten van het gebied een duidelijke vooruitgang zouden betekenen. Het bestaande koetshuis is als zodanig bestemd zodat een deel van het bestaande gebouw mag worden bewoond. Het bestemmingsplan weegt verschillende sectorale waarden af. Bij de Deijlerhoeve leidt dit tot een andere afweging van de gronden op de strandwal dan voor de gronden in de strandvlakte, onderdeel uitmakend van de grootschalige polders ten noorden van Wassenaar. Dit houdt in dat voor deze laatste categorie een Al-bestemming is vastgelegd waar de landschappelijke waarden nadrukkelijk tot uiting komen, en waar dan ook beperkingen uit volgen. Eigendom is geen maatstaf voor de bestemming van gebieden. Het vigerende bestemmingsplan laat slechts één dienstwoning toe in het hoofdgebouw. Mocht er nu dubbele bewoning in plaatsvinden, dan is het erkennen daarvan niet een omissie in het voorontwerp, maar illegaal gebruik. Deze dubbele bewoning moet dan ook onmiddellijk worden gestaakt. De aanduiding Paddock is verhuisd naar de juiste plaats op de kaart. De uitbreiding van de dienstwoning Ammonslaantje 31

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
49	A.J. Niphuis en M. Niphuis-Nell Het Kerkehout 103 2245 XP Wassenaar	Ammonslaantje. Graag conform opnemen. Verzoekt een agrarische bestemming voor de boerderij te behouden i.p.v. een villa Liever een woonboerderijbestemming dan een villa. Om milieuvoorschriften te beperken en dieren te houden. Wil verder tweede woning in aangebouwde stal mogelijk gemaakt hebben. Zou instandhouding van het monument ten goede komen	is conform de afgegeven vergunning opgenomen op de kaart. Zie ook het commentaar bij 94 Het gemeentelijk beleid is (o.a.) gericht op een duurzame vorm van rundveehouderij als beschermer van de hoge waarden in de polders. Op het perceel rond de kerkewoning is met 1,3 ha geen volwaardig rundveebedrijf mogelijk. De huidige burgerbewoning is in het plan vastgelegd. Dit laat echter onverlet dat op het terrein een paar schapen mogen grazen. Voor het houden van bijv. paarden in een bijgebouw is binnen de woonbestemming een vrijstelling nodig. De woonbestemming WI (villa) zegt niets over het uiterlijk van een pand. Dit kan zowel een bungalow als een voormalige boerenwoning betreffen. Toename van extra wooneenheden in het landelijk gebied wordt slechts toegestaan als dit een duidelijke meerwaarde oplevert voor de andere kwaliteiten van het omringende gebied. Ook splitsing van een woning, wat uiteindelijk toch verdichting (in de vorm van bij de woning behorende bijgebouwen) betekent, past niet binnen het beleid.
50	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens W.J.D. baron van Tuyll van Serooskerken	Stallen en garages zijn bij zijn woning Groot Haesebroekseweg 8 niet bestemd	Binnen de plansystematiek zijn bijgebouwen bij de woningen niet afzonderlijk bestemd, en zodoende krijgen zij ook geen aparte aanduiding op de plankaart.
51	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens N.I. de longh en mevrouw K. ten Hagen-De longh	Verzoek om het perceel E 1990 te bestemmen voor woondoeleinden en niet als natuurgebied conform huidige situatie. Verzoek om WI te wijzigen in WII	Zie het antwoord gegeven onder nummer 16. De natuurbestemming is aangepast aan de grenzen van de tuin/het erf bij de woning

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
52	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens mevrouw S.A.T. de Nerée tot Babberich	Verzoek om de bestaande bebouwing Oostdorperweg 197a positief te bestemmen dus ook de schuur op het land. Noch de paddock, noch de trainingsbaan of de buitenbak zijn positief bestemd. Graag aanpassing	Onder de bestemming sport-hippisch wordt verstaan paddocks, trainingsbanen, draf/renbanen e.d.. Kortom alle grondgebruik die nodig is voor het uitoefenen voor die sport. Daarbinnen specifieke onderdelen benoemen is daarom overbodig. In dit gebied, dat zeer gevoelig is voor verdichting, wordt gestreefd naar het concentreren van de bebouwing binnen de aangegeven bouwvlakken. De begrenzing van het bouwvlak is enigszins aangepast. Bebouwing van ondergeschikte betekenis, gelegen buiten deze bouwvlakken, wordt niet afzonderlijk bestemd.
53	Maatschap Landgoed Ter Vekenbosch A.M. Redelé-Dutilh Jagerslaan 4 2242 EH Wassenaar	Verzoek tot vergroten van de bouw- en goothoogte zodat het landhuis kan worden opgetrokken tot twee lagen en een kap Een tweede woning of nieuwe buitenplaats op het zogenoemde "schiereiland" mogelijk maken Opheffen "brandverbod"	Het vergroten van de bouwhoogte is in onze ogen zeer wel mogelijk, aangezien daardoor geen schade optreedt aan de waarden van het landgoed. De generale regel, voortkomend uit de nota planbeoordeling, beperkt echter de woningen die reeds nu 600 m³ of meer zijn. Binnen een vrijstelling is het aanbrengen van een kap op de villa mogelijk gemaakt. Extra bouwvlekken zijn, naar aanleiding van een eerder verzoek, al eens afgewezen, aangezien het geen meerwaarde opleverde voor het landgoed als totaal. Verkavelen/afsplitsen levert geen bijdrage aan het ongedeeld instandhouden van het landgoed. Het LGOP deel 1 heeft die mening nogmaals bevestigd. Voor het onderhoud van het landgoed zijn meer geldstromen aan te wenden, zoals beheerssubsidies. Geprobeerd zal worden om een oplossing te vinden voor het brandverbod, maar dit soort zaken wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
54	G. van der Holst & Zn. v.o.f. Postbus 2061 2240 CB Wassenaar	Wenst voor perceel Oostdorperweg tussen 203 en 207 de mogelijkheid voor bebouwing met kassen tot 50% te behouden of de huidige glas- (1350 m²) en schurenopstand (160 m²) positief te bestemmen.	Op de betreffende percelen ligt geen agrarisch bedrijfcentrum, het is inmiddels losgeraakt van een agrarische bouwstede of agrarische bouwvlek. Hierdoor vervallen de bebouwingsmogelijkheden die juist verbonden waren aan een bedrijfscentrum. De reeds bestaande kassen worden als een gegeven beschouwd en zijn dan ook legaal. Kassenbouw, die vanuit de landschappelijke impact nog slechts in zeer beperkte mate wordt toestaan, is ook nu verbonden aan een bedrijfscentrum. De schuur wordt gezien als een veldschuur.
55	Stichting Golf Duinzicht Postbus 87960 2508 DJ Den Haag	Bij de algemene uitgangspunten ontbreekt node de constatering dat er vanwege de toenemende vergrijzing een behoefte groeit voor golfsport. Verwacht wordt dat de huidige opp. Golfsport binnen de planperiode belangrijk te klein zal blijken. Voor van een volwaardige 9-holes baan zou ook het parkeerterrein naast de Amonsvlakte de bestemming natuur en golf moeten krijgen. Verzoeken de dubbelfunctie N+Sg om te draaien in Sg+N, in combinatie met aangepast lid 9 in artikel 38. Artikel 6 lid 15 zou de daadwerkelijke realisering van een golfvoorziening op de vlakte verhinderen. Anders de leden 15 b en c herschrijven zodat ze golf niet meer onmogelijk maken.	Wassenaar is, zeker met zijn huidig beleid tot uitbreiding van de golfsport, relatief gezien goed bedeed met golfbanen. Verdere uitbreiding zou kunnen leiden tot een onevenwichtige balans t.o.v. andere waarden en functies van het gebied. Het parkeerterrein van de renbaan Duindigt is opgenomen als gebied met een mogelijke transformatie (kaartblad 7). Dit betekent dat een wijziging naar golf niet uitgesloten is, mits de procedure die voor de transformatiegebieden is omschreven wordt gevolgd. Vooralsnog wordt de parkeerbestemming gehandhaafd. De dubbelbestemming golf en natuurgebied kent geen prioritering. De huidige natuurwaarden blijven echter de randvoorwaarden vormen bij de aanleg van holes. Alleen dan is dit maatschappelijk aanvaardbaar. Het betreft immers een gebied met waarden.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
56	J.J. van Vliet Rubensstraat 26 ^{hs} 1077 MR Amsterdam namens de erven van J. van Vliet	De percelen 217, 220, 221, 1057, 1058, 1248 en 1249 (ten zuiden van de Papelaan) bieden onvoldoende ruimte voor een levensvatbaar agrarisch bedrijf. Verzocht wordt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming voor enige landelijke huisjes die de cultuurhistorische waarde van de weiden versterken	Niet wordt ingezien hoe de cultuurhistorische waarden zouden kunnen worden versterkt door de bouw van huizen. In het buitengebied is woningbouw in principe uitgesloten. De gronden zijn nodig voor het duurzaam behoud van de agrarische bedrijfstak in de polders.
57	W.H.J. Topper en M.A.A. Topper-v.d. Salm Katwijkseweg 40 2242 PD Wassenaar	Verzoeken mogelijkheid om bijgebouw aan nieuw te bouwen woning op perceel Katwijkseweg 40 te mogen aanbouwen. Als dat niet kan dan inpandige garage (binnen voor woning toegestane grondoppervlak) toestaan, met behoud van mogelijkheid 60 m ² bijgebouwen	Voor het bouwplan is een artikel 19-procedure afgerond. Dit plan is conform overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
58	M.A.T.Heijstek Buurtweg 40 2244 AE Wassenaar	Maakt bezwaar tegen de Nla- bestemming voor de gronden die vooralsnog bij hen in gebruik blijven.	Ook binnen een Nla-bestemming is agrarisch gebruik mogelijk. Voor de eenheid van het landgoed en het uiteindelijke doel, waarbij de gronden voor de boerderij een natuurinrichting krijgen is een Nla-bestemming meer gepast.
59	Ir Kees van der Hoeven Van der Doeslaan 3 2242 PP Wassenaar	De plaats van de twee woningen op het natuurterrein aan de Van der Doeslaan is niet correct weergegeven. Verzoekt het basis bouwvlak vast te stellen op 120 m ² voor de vaststelling van de 15% uitbreiding. Verzoekt de maximum bovengrens van 500 m ³ uit te breiden met 10%	De plaats van beide dienstwoningen is gecontroleerd en waar nodig op kaart aangepast. Het vaststellen van een basis minimum voor de uitbreiding is niet overgenomen. Juist in natuurgebieden, met vaak vele dienstwoningen, wordt waarde gehecht aan de kleinschaligheid van deze bebouwing. Het is en blijft de bedoeling dat dergelijke woningen ongeschikt blijven aan de hoofdbestemming. Ten aanzien van de inhoudsmaat wordt voor het behoud van de karakteristiek vastgehouden aan bestaande goot- en bouwhoogten. Het volume is begrensd op maximaal 600 m ³ .
60	Maaldrink Vermeulen	Conform de uitgangspunten in	Verwezen wordt naar de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens J.K. van den Dool	het voorontwerp moeten bestaande bedrijven voldoende uitbreidingsmogelijkheden krijgen De onderdelen van het bedrijf, compostering, scheiding bouw en sloopafval en containeroverslag zijn niet positief bestemd maar slechts met een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Conform uitspraak raad van state dient de bestemming op het huidige gebruik te zijn toegesneden. Stelt dat, nu bedrijf niet kan worden wegbestemd, ook het andere deel van het bedrijf conform het huidige gebruik positief te bestemmen. Verzoekt het plan te wijzigen zodat de opbouw en uitbouw van het kantoor mogelijk wordt. Conform toezegging d.d. 2 augustus 2001 Voorontwerp laat zich niet duidelijk uit over hoogten van bedrijfsgebouwen. Graag het plan aanpassen zodat een overkapping van de presentatietuin mogelijk wordt. Milieueisen stellen dat de scheiding van sloop- en bouwafval overkapt dient plaats te vinden.	toelichting waar - geheel in de lijn van het door de gemeenteraad bepaalde beleid voor het "deelgebied Oostdorperweg" – wordt gesteld dat voor de niet-agrarische bedrijven 'uitbreiding van deze functies, met name wanneer deze conflicteren met belangen in de omgeving, in beginsel niet wordt toegestaan' Voor het onderhavige bedrijf is dan ook het bevroren van de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. De beperkingen voor de bedrijfsmatige activiteiten aan de Oostdorperweg, zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn het directe resultaat van de interactieve bijeenkomst met de buurt. Verder zijn zij gebaseerd op de ruimtelijke en landschappelijke beperkingen die dit gebied heeft. De voor het bedrijf gekozen bestemmingswijze is toegesneden op het huidige gebruik. En past bovendien binnen de gemeentelijke uitgangspunten van bevrozing van dit soort aan de Oostdorperweg gelegen bedrijven. De vrijstellingsmogelijkheid wordt geacht te zijn verleend voor alle huidige activiteiten, die daaronder kunnen worden gerangschikt. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie, aangevuld met initiatieven waarvoor de planologische procedure is afgerond. In het ontwerp staan de maximaal toegestane bouw- en gothoogten opgenomen. Het hele bestemmingsplan Landelijk Gebied verzet zich (vanwege het behoud van het landelijke karakter) tegen extra bebouwing. Dat uitgangspunt geldt zeker voor de Oostdorperweg. Vanuit ruimtelijke overwegingen

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
61	Griffioen Wassenaar bv Vasteplantenkwekerijen Postbus 2102 2240 CC Wassenaar	Willen minimaal de mogelijkheden uit het vigerende plan behouden.	zijn de gevraagde overkappingen ongewenst. Dat hiervoor een milieutechnische noodzaak zou bestaan, is ons niet bekend. Het bestemmingsplan gaat uit van de huidige situatie. Dit is het vertrekpunt van waaruit het ruimtelijke beleid wordt vormgegeven. De huidige activiteiten en opstallen zijn dan ook positief bestemd.
62	Stichting Nationale Dierenzorg Zijdeweg 56 2245 BZ Wassenaar	Door het nieuwe honden- en kattenbesluit is nieuwbouw ter grote van 250 m ² (hoogte 3,10 meter) noodzakelijk. Voor hoefdieren zal het huidig verblijf moeten worden vervangen en uitgebreid tot 30 m ² . Bestemmingsplan gaat uit van één (vrijstaande)dienstwoning. Er zijn er twee: één vrijstaand en één inpandig in de boerderij.	Op de betreffende percelen van de Stichting Nat. Dierenzorg worden slechts zeer beperkt mogelijkheden gezien voor uitbreiding. Om cultuurhistorische en landschappelijke redenen mag dit in ieder geval niet vóór de huidige gevel van de boerderij of ten oosten van dit pand worden gerealiseerd. Voor een bouwvolume van 250 m ² worden slechts mogelijkheden gezien in de directe nabijheid van de vorige uitbreiding en dan alleen als er voor het totale complex een substantiële verbetering wordt bereikt ten aanzien van de landschappelijke inpassing, aan te tonen met een inrichtingsplan. De uitbreiding van de schapenstal met 15 m ² wordt mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is voorts zodanig aangepast dat de twee bestaande en vergunde dienstwoningen zijn opgenomen
63	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens F.M. Veendorp Rijksstraatweg 169	De uitgangspunten van de gemeente voor het beknotten van paardenactiviteiten worden betwist. Er wordt geen verschil gezien tussen het beweiden van paarden of runderen ten aanzien van de verstoring van vogels. Bezwaar tegen de indeling van paardenfokkerijen bij niet grondgebonden agrarische bedrijven. Ook/ Juist paardenfokkerijen hebben uitloopgebied nodig. De term	De hippische activiteiten op het terrein van de heer Veendorp zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied en met het in het voorontwerp neergelegde beleid, waarin het behoud en herstel van het waardevolle veenweidegebied een hoge prioriteit heeft. Dat beleid gaat uit van het primaat van de (grondgebonden) rundveehouderij.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		(niet) grondgebonden is tevens juridisch aanvechtbaar. Verzet zich tegen het onderscheid in paardenfokkerijen enerzijds en maneges en stalhouderijen anderzijds. Dit beknot de bedrijven op onverantwoorde wijze. Oordeelt dat de bestemming conform huidig gebruik zowel stalhouderij als paardenfokkerij moet zijn. Ook de paddock en de longeerplaats dienen positief bestemd. Verzet zich tegen de aanduiding vt bij het agrarisch bedrijfscentrum. Het ligt niet in de verwachting dat hij over zal stappen op veeteelt. Aln laat geen uitloop toe, wat betekent dat het bedrijf wordt wegbestemd. Dit is bedrijfseconomisch onaanvaardbaar. Verzoek om tevens een hippische sport bestemming neer te leggen op het perceel voor samengestelde wedstrijden.	In het voorontwerp is daarom gepoogd om voor de paardenactiviteiten, die niet in onaanvaardbare strijd zijn met eerder genoemde prioriteit, een regeling te vinden, die die activiteiten niet onredelijk beperkt en die voorziet in voldoende uitloopgebied voor de paarden. Deze activiteiten worden echter ondergeschikt geacht aan het belang van het behoud van het weidegebied, in verband waarmee de rundveehouderij het primaat heeft. In dat verband heeft het bedrijf van de heer Veendorp geen "paardenbestemming" gekregen. Gehecht wordt aan voortzetting van de grondgebonden agrarische functies Een handhavingactie is dan ook in voorbereiding PM
64	F.W. van Winsen Schouwweg 100 2243 BN Wassenaar	Verzet zich tegen een nieuwe villa op het landgoed Blankenburg binnen het natuurgebied.	Juist een natuurimpuls voor het gehele landgoed is de overweging geweest om hier een villa toe te staan. De gemeente blijft van mening dat de natuur in zijn algemeenheid voordeel ondervindt van het totaalpakket waar de villa onderdeel van uitmaakt. Zo komen bijvoorbeeld alle weilanden in natuurbeheer en krijgen ook de watergangen een belangrijke natuurfunctie. Daarbij komt dat het bebouwd oppervlak op het landgoed afneemt met minimaal 340 m2 en met name het huidige gebruik sterk wordt gereduceerd. Uit cultuurhistorische overwegingen is de villa inmiddels op een andere plek gesitueerd.
65	C. de Ridder Zwedenburg 224 2591 BL Den Haag	Bezwaar tegen de nieuwbouw locatie op Blankenhoeve. Plek meer richting buurtweg zoeken. De huidige locatie levert een te	Zie het commentaar bij 64.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
66	Haagse Vogelbescherming p/a Van Trigtstraat 43 2597 VX Den Haag	grote aanslag op de natuur. Bezwaar tegen de nieuwbouw locatie op Blankenhoeve binnen de bestemming natuurgebied. Verstoring beschermde vogels en vernietiging deel van het territorium.	Zie het commentaar bij 64.
67	Q.J. Voorham Raaphorstlaan 32a 2245 BJ Wassenaar	Vindt te saneren oppervlakte bebouwing niet in verhouding staan met hetgeen het voorontwerp aan nieuwe bebouwing beoogt toe te staan. Wil twee twee onder een kapwoningen met bijgebouwen (totaal 620 m²) in ruil voor sanering van 1.200 m² bebouwing met handhaving bestaande woning.	Het gevraagde aantal woningen is te hoog; niet alleen vanwege de relatief geringe kavelgrootte, maar ook doordat er relatief veel nieuwe bebouwing terug zou komen. Het karakter, en ook de kwaliteit van de bebouwing is marginaal, en is veelal van een beperkte hoogte. De meerwaarde van de aangeboden sanering is bij een dergelijk aantal woningen niet overtuigend. Bedrijfsmatige activiteiten zijn ook nu niet toegestaan, laat staan intensivering daarvan. Met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling ontstaan beperkte mogelijkheden, waardoor ook de gewenste landschappelijke meerwaarde kan worden bereikt.
68	Vos Advocaten Postbus 148 2990 AC Barendrecht namens Aannemingsbedrijf M.W. van Santen b.v. en M.W. van Santen	Bezwaar tegen wegbestemmen van loods vóór manege Bellesteyn. Oostdorperweg 199: WII (edw) ten onrechte bestemd voor koetshuizen. Is nu twee onder een kap voor functie eengezinswoning. Wil bestemming "Tuininrichtingsdoeleinden" (Ti) voor V.d. Barselaar wijzigen in Ti/Tc bestemming zodat tuincentrum tot de mogelijkheden behoort.	De bedrijfsloods is inmiddels positief bestemd. Het bestemmingsplan gaat uit van twee woningen. Een verbreding van mogelijkheden wordt niet voorgestaan. Bestemd wordt volgens de huidige situatie. Zoals in andere commentaren op inspraakreacties ook al is vermeld wordt in het Oostdorperweggebied, onder andere vanwege de verkeersaantrekkende werking, geen verdere uitbreiding van de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
69	E. Driessen Louisestraat 35 2245 XJ Wassenaar	Terrein achter Bloemert krijgt ALN bestemming. Voorheen gold recreatiebestemming Verzoekt, in navolging van precedent Maas/Poelman en Eikendaal, om 2 villa's	bestaande (niet agrarische) bedrijven voorgestaan. Zie ook het commentaar bij nr. 15 Het gebied heeft een agrarische bestemming en is (blijkens de brief) ook al tientallen jaren in agrarisch gebruik. Deze bestemming wordt gecontinueerd. Woonbebouwing op dit terrein levert geen enkele meerwaarde op voor de kwaliteit van het gebied.
70	A.M. Voorham Raaphorstlaan 29e 2245 BJ Wassenaar	Bouwvlak en aantal van pand nr 29 onjuist weergegeven. Koetshuis niet aangegeven. Graag bestemming 29 c wijzigen van WI(e) in WI(v) met maximale maten voor goot- en bouwhoogte. Verzoekt behoud dierenbegraafplaats bestemming	Het bouwvlak is aangepast, conform de uitbreiding tussen woning en bijgebouw. De splitsing van de woning is illegaal en het gebruik van nummer 29d moet onmiddellijk worden gestaakt. De eigenaar is hiertoe reeds gesommeerd. Daarom wordt de in het voorontwerp opgenomen woonbestemming gehandhaafd. Het "koetshuis" betreft een bijgebouw, dat in de systematiek van dit bestemmingsplan nergens direct zijn bestemd of aangegeven. De uitbouw met dakkapellen of bewoning van een bijgebouw is ook in de toekomst binnen het landelijk gebied uitgesloten. Het oppervlak van huidig pand 29c doet meer recht aan de (e) bestemming. Verbouwen tot gelijke stenen woning past binnen de bestemming en is dus mogelijk. Juist voor behoud van de karakteristiek wordt niet gewerkt met maximale hoogtematen maar met de bestaande. Herbouw kan slechts binnen de huidige goot- en bouwhoogten. Reeds jaren geleden is op verzoek van de toenmalige eigenaar een anticipatieprocedure gestart om de dierenbegraafplaats bestemming te wijzigen in weiland met kleine stal. Nu is conform dit raadsbesluit de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Stelt dat bij de volkstuinbestemming Vt (o) moet worden gewijzigd in Vt(b) Volkstuin is groter dan kaart aangeeft en Paddock niet op goede plek Bestemming paardenfokkerij uitbreiden (niet alleen voortbrengen product paard) maar ook pensionstalling of handelspaard. Bedrijfswoning wordt niet <u>meer</u> toegestaan bij fokkerij; is nodig om levensvatbaarheid bedrijf te vergroten. Maakt aanspraak op gronden Reus als deze zijn bedrijf t.b.v. woningbouw eindigt. Onduidelijkheid over paden en wegen in mozaiekgebied. Kaart geeft totaal verkeerd beeld Plan voor woningbouw wordt nu	weidebestemming vastgelegd, hetgeen beter aansluit bij de kwaliteiten van het gebied. T.a.v. de volkstuintjes geldt dat vanwege de landschappelijke situatie onderscheid wordt gemaakt tussen volkstuinencomplexen met en volkstuinencomplexen zonder bebouwingsmogelijkheden. De bestaande bebouwing op de volkstuintjes aan de Raaphorstlaan is vergund op basis van de toenmalige agrarische functie, met zelfs plaatselijk gedogen tot het nieuwe bestemmingsplan uitspraak doet Om verrommeling tegen te gaan in dit kwetsbare gebied wordt geen verdere uitbreiding van bebouwing op de complexen toegestaan. Daar waar begrenzingen e.d. verkeerd waren opgenomen zijn deze aangepast. Door bedrijfsmatige activiteiten te vermengen met recreatieve activiteiten wordt de basis voor een concrete bestemming aangetast. Recreatieve activiteiten leggen te veel druk op het gebied. Slechts productgerichte activiteiten, met daardoor een beperkte impact op de omgeving, zijn toegestaan. Dit betekent dat ook lichtmasten niet zijn en worden toegestaan. De vergunning voor een paardenfokkerij is afgegeven op nummer Raaphorstlaan 29 c. Deze woning is als dienstwoning met mogelijk gebruik als burgerwoning bestemd (edw). In de inspraakreactie wordt gesproken over wegen die al dan niet staan aangegeven op de ondergrond die gebruikt is voor de plankaart. Buiten de Raaphorstlaan is voor geen van deze wegen/verhardingen een afzonderlijke bestemming (ten behoeve van verkeersdoeleinden) opgenomen. De voorwaarden voor

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
71	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens E. Maas	ineens afgeketst. Verzoekt villa's in plaats van volkstuin, met het oog op kwaliteitsverbetering Aanleg riool noodzakelijk Juist kleinere woningen moeten meer dan 15% kunnen uitbreiden. Blz. 38-4c: 15% niet van toepassing als reeds gebruik in plan 1975. Bladzijde 50 hoofdstuk 9.4 nulsituatie is 1 januari 2001 Artikel 14 beschrijving in hoofdlijnen uitbreiding alleen binnen het bouwvlak. (alle woningen zijn strak begrensd.) Afspraken onjuist overgenomen. Wil geen beperkingen in uitbreiding huidig pand, maar keukens vergroten en hal van min. 500 m³. tevens hooitas handhaven voor verbouw en/of nieuwbouw voor stallen paarden met verdieping en zolder. Paardenactiviteiten worden in vier jaar afgebouwd Wegenstelsel aanpassen	transformatie zijn altijd duidelijk geweest. Er moet sprake zijn van een meerwaarde voor natuur en landschap. Bij de thans bij de gemeente ingediende plannen is geen sprake van zo'n meerwaarde. De transformatiemogelijkheden worden echter, ook voor de toekomst, in principe open gehouden. Het bestemmingsplan staat de aanleg van een riool niet in de weg. Het is zeker niet de bedoeling dat binnen het landelijk gebied het bebouwd oppervlak sterk uitbreidt. Ook de differentiatie binnen de woningsoorten geeft een karakteristiek aan de omgeving en is vaak cultuurhistorisch waardevol. Een toename van 15% is daarom een goed resultaat van een afweging van belangen. Het ontbreken van eenduidigheid in de voorschriften en de toelichting is aangepast. Gezien de PPC-reactie zijn de nieuwbouw plannen niet haalbaar geworden. De aanvrager is reeds op de hoogte gebracht van deze wijziging. De bestaande stallen zijn bestemd. Aanpassing van het wegenstelsel ter plaatse past binnen het plan en kan door de initiatiefnemers worden verricht.
72	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Bloem	Bloem is sinds twee jaar eigenaar van opstallen op Duindigt t.b.v. Hooi- en stro-opslag Graag de functie intekenen en bestemmen	Binnen de begrenzing van de Renbaan Duindigt is een bestemming opgenomen en een bouwvlak, hierin passen alle huidige gebouwen en het bestaande gebruik van gebouwen en gronden. Binnen bouwvlakken specifieke (opslag)functies bestemmen die al binnen de bestemming mogelijk zijn levert geen meerwaarde op.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
73	Wijkvereniging Benoordenhout	Verzoekt bij dubbelbestemming de onderlinge relatie/ prioriteit aan te geven. En maakt bezwaar tegen golf op de Amonshoogte. De dubbele bestemming is ter plaatse onverenigbaar. Natuur, educatie en recreatie moeten bovenhand.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het commentaar bij nr. 3. Binnen de natuurbestemming worden de consequenties van samenvallende bestemmingen geregeld.
74	G. v. Santen Hoge Klei 1 2241 XZ Wassenaar	Verzoek agrarische bestemming voor deel van boerderijcomplex te handhaven. Zie schets. Pleit ervoor de stallen (400 jaar oud) in cultuurhistorische staat te laten en niet te verbouwen. Tweede woning dus vrijstaand, los van deze bestaande bebouwing. Stal nu duurzaam verhuurd aan golf en dus economisch bestaansrecht Kantine en materieelschuur is voor ARBO losgekoppeld (kantine nu in portocabine) Graag permanent gebouw	Na omzetten van de agrarische gronden in golf is er geen motief om de agrarische bestemming te behouden. Een tweede bedrijfswoning buiten het bestaande bebouwd oppervlak levert een aantasting op van het huidige beeld en hiermee kan dan ook niet worden ingestemd De oude stal heeft inderdaad een goede functie gekregen en de omzetting in een bedrijfswoning is geschapt. De portocabin is geen duurzame oplossing voor het genoemde probleem. Een oplossing zal gevonden moeten worden in de nog bestaande en gehandhaafde uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing voor de golfsport.
75	H.C. Hinfelaar Raaphorstlaan 15 2245 BG Wassenaar	Verzoekt berging, stal en paardenwei te bestemmen.	Betreft een woonperceel. Het gaat daarbij om het verschijnsel "paarden in bijgebouwen". De situatie is legaal zonder dat van een specifieke bestemming sprake is
76	Algemene Vereniging Voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken Badhuisstraat 175 2584 HH Den Haag	Zet kanttekeningen bij de te optimistisch geachte uitgangspunten in het voorontwerp, zoals de verhouding bufferzone en de rijks- en provinciale plannen met het vliegveld Valkenburg.	Helaas heeft het Rijk inmiddels besloten het vliegveld te sluiten. Het Wassenaarse gedeelte van het vliegveld Valkenburg blijft in de gemeentelijke visie behoren tot de bufferzone en heeft dan ook zodanig bestemd dat alleen groene en recreatieve functies toelaatbaar zijn. Ten aanzien van de ecologische structuur heeft het Rijk, vanwege de beperkte afstand tussen de kerngebieden, geen verbindingzones aangewezen. (Binnen het streekplan is wel een

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
77	Algemene Vereniging Voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken Badhuisstraat 175 2584 HH Den Haag namens het Samenwerkingsverband Amonsvlakte	Vraagtekens bij de golfbestemming Amonsvlakte Tegen woningbouw op voormalig dierenpark: in strijd met de tekst dat landgoederen niet mogen worden verkaveld. Plaats van de villa op Blankenhoeve te dicht bij een ijsvogelbroedplaats. Plaats van de villa op Waelsdorp (Smit) graag zodanig dat groengebied grootschalig blijft	groene verbinding opgenomen) Dit laat onverlet dat binnen de ecologische structuur gewerkt moet worden aan het mitigeren van de aanwezige barrières. Momenteel wordt ingezet op de realisatie van een drietal verbindingen onder de N44 door, en een onder de Landscheidingsweg. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan deze ontwikkeling. Voor de reactie op de Amonshoogte wordt verwezen naar het commentaar op de reactie 3 en 77. De voormalige dierentuin heeft momenteel geen natuurbestemming, maar het is een park vol oude ruïnes, kooien en gebouwen. Door middel van het toestaan van enige woonbebouwing wordt een kwaliteitsverbetering bereikt. Het tegengaan van verkaveling is bij de uitwerking hiervan een aandachtspunt. In het betreffende artikel zijn de randvoorwaarden voor natuur en landschap explicieter opgenomen Op Blankenhoeve is voor de nieuwe villa een inpassingsplan uitgewerkt, zodat de uitstraling naar Voorlinden zeer beperkt blijft. De ontwikkeling wordt gezien als een grote vooruitgang voor de natuur ter plaatse. Ook het bouwoppervlak en de gebruiksintensiteit wordt in totaal aanmerkelijk minder. De villa aan de Van Brienelaan is inmiddels komen te vervallen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3, 73 en 76, aangevuld met de opmerking dat het terrein niet is aangemeld als habitatrictlijngebied. Ten aanzien van de soortbescherming zal de procedure gevolgd worden die de wet daarbij voorschrijft.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
78	Q. van der Kloot-Meyburg en P. Veder Groot Haesebroekseweg 14 2243 EB Wassenaar	Verzoekt info over huidige bestemmingen. Nu volstrekt onduidelijk Het merendeel van de kadastraal geregistreerde bouwwerken, zoals het voormalig prieel, nu in gebruik als paardenstal, de garage en de carport) zijn niet op plankaart ingetekend. Bezwaar tegen villamogelijkheid van 250 m² met hoogte van 12,5 meter op buurperceel, nr. 16. Toegestane bouwvolume te groot in relatie tot de grootte van het perceel. Verder bezwaar uit oogpunt van privacy en verloren gaan rode beuk. Verzoekt om eigen terrein te mogen splitsen voor tweede woning.	Het gehele perceel van betrokkene is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied. Hierin is de huidige situatie, voor zover vergund, positief opgenomen. Bijgebouwen zijn niet op de kaart opgenomen, maar direct gekoppeld aan de bestemming van het hoofdgebouw Net zoals op het perceel van betrokkene, zijn ook op het buurperceel, waar betrokkene tegen ageert, de huidige bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Villawijken één op één overgenomen. Het behoud van de rode beuk op het buurperceel is uitgangspunt geweest voor de plannen voor een nieuwe villa aldaar Een duidelijke toename van villabouw en/of aanmerkelijke vergroting van het bebouwd oppervlak is buiten de bestaande mogelijkheden niet aan de orde. Het druist regelrecht in tegen de beleidsvisie van het landelijk gebied en het beleid van andere overheden.
79	L.D.A. v.d. Berg Katwijkseweg 23 2242 PC Wassenaar	Bezwaar tegen agrarische bestemming nu Lentevreugd natuur wordt. Wil de ruimtelijke, visuele verbinding herstellen waarbij de grote stenen schuur op het terrein verdwijnt en het gaat aansluiten op het komende natuurgebied Verzoekt enkele villa's te mogen bouwen op zijn en een nabij gelegen perceel van de heer R.	Door bestemmingswijziging van de aangrenzende percelen is het eigendom niet kleiner dan voorheen en agrarische bestemming is niet anders dan huidige situatie. In gehele gebied, maar zeker ook in de rand langs Lentevreugd wordt uiterst terughoudend omgegaan met wensen voor extra bebouwing. Met name op verzoek van de gemeente was het provinciale beleid erop gericht om bedrijfsbebouwing in Lentevreugd mee aan te kopen. Dit is ook hier aangeboden. Na toetsing van de concrete voorstellen voor villabouw ter plaatse, is gebleken dat

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
80	SCALA Architecten Postbus 134 2501 CC Den Haag	Westgeest. Een kans gemist door de huidige bebouwing op het landgoed Oosterbeek vast te leggen. Beter de “herbouw” van een nieuw landhuis mogelijk maken	onvoldoende landschappelijke meerwaarde wordt bereikt, waardoor de bouw van een villa niet haalbaar is.. Op landgoederen en dus ook op Oosterbeek is een andere bestemming dan de huidige alleen mogelijk als met een zogenoemd landgoedontwikkelingsplan is aangetoond dat er daarmee een integrale meerwaarde wordt bereikt. Een dergelijk plan is nog niet ontvangen, maar kan alsnog gedurende de looptijd van het plan worden ingediend. Vervolgens kan gebruik worden gemaakt van de hiertoe noodzakelijke procedures.
81	J.T.M. van Schie Raaphorstlaan 18b 2245 BG Wassenaar	De veterinaire functie wordt ten onrechte beperkt tot revalidatie van paarden. Strakke bouwgrenzen maken aanpassing aan eisen des tijds onmogelijk. Genoemd worden in dat verband voorzieningen als operatiekamer, quarantaineafdeling en 24-uur patiëntbewaking. Realisatie van een minimaal “wakersverblijf” is onontbeerlijk Verzoek mogelijkheid voor één extra dienstwoning of uitbreiding van het bestaande. (tekeningen bijgevoegd)	Er bestaat in dit geval geen bezwaar tegen verruiming van de omschrijving van de veterinaire activiteiten op het betreffende perceel, zolang dat niet gepaard gaat met intensivering ten opzichte van het huidige gebruik en de daarbij behorende bebouwing Er is nog beperkte ruimte voor uitbreiding met behoud van de karakteristiek van het gebouw. Bouwplannen mogen niet leiden tot toename van de fysieke uitstraling van het gebouw (op het open landschap) en de gebruiksintensiteit. Een uitbreiding van het aantal dienstwoningen kan (binnen het kwetsbare gebied) voor een niet grondgebonden bedrijf niet worden gehonoreerd.
82	S.P. Fesevur Riouwstraat 10 2585 HA Den Haag	Maakt als lid van de ZHJV bezwaar tegen voorontwerp voorzover dat betrekking heeft op gronden ZHJV. Verzoekt bestaande legale gebruik voor hippische sport vast te leggen in plaats van de bestemming Natuurgebied.	In het verleden is een anticipatieprocedure gevoerd om de Zuid Hollandse Jacht Vereniging te laten verhuizen naar de Waalsdorperlaan. Conform die procedure zijn de gronden bestemd als “Sport Hippisch”.
83	A.J.Th. Laarman Vossestein 60	Doet een aantal suggesties voor beplanting en inrichting van het	De bouwmogelijkheid is inmiddels komen te vervallen.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	2151 KH Nieuw-Vennep	gebied. Inhoudelijk van belang voor het voorontwerp is de suggestie voor de locatie van een geplande woning tussen de Van Brienelaan en het parkeerterrein van Duindigt. Deze woning zou meer langs de Brienelaan of de Waalsdorperlaan moeten worden gesitueerd, conform de cultuurhistorische opbouw van het gebied en met behoud karakteristieke openheid.	
84	La Gro Advocaten Postbus 155 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens de v.o.f. G.C.M. Knijnenburg en J.M.C. Knijnenburg (Camping Maaldrift)	Reageert op de beperkingen van het kampeerterrein. De uitbreidingsmogelijkheid uit bestemmingsplan Maaldrift zijn omgezet in een agrarische bestemming. => aanzienlijke schade voor het bedrijf. Noodzaak uitbreiding is In bestemmingsplan Ter Weer is een speelveld bestemming opgenomen, die nu wordt omgezet in een agrarische bestemming.	De wijzigingen van de bestemmingen komen voort uit een aantal doelstellingen die duidelijk beschreven staan in de plan toelichting en die op hun beurt weer gezien kunnen worden als een vertaling uit de structuurvisie, het plan Valkenburg 2010 en het landschapsbeleidsplan. Ruimtelijk is het behoud van agrarisch grasland van grote waarde al was het alleen maar om de openheid als contramale van het dicht verstedelijkte gebied in de omgeving. De toezegging dat binnen het voorliggend plan zou worden onderzocht of de camping kon worden uitgebreid heeft voor de aanvrager geen positief resultaat opgeleverd. Vanwege het belang van behoud van de openheid en de noodzaak om agrarisch grasland voor de bedrijfstak te behouden en vanwege de ecologische corridorfunctie is uitbreiding van de camping alhier niet gewenst. Met de camping is overleg gestart over een andere begrenzing die voor zowel camping als voor gemeente aanvaardbaar is.
85	ANWB t.a.v. de heer R. v.d. Oever Postbus 93200 2596 EC Den Haag	Verzocht wordt om rekening te houden met toekomstige verlangens: drie bovengrondse uitbreidingsmogelijkheden,	Het gaat om de volgende bovengrondse bouw mogelijkheden: Tussen gebouw A en B; akkoord, deze ruimte ligt ingesloten tussen de overige bouwvolumes en kan beschouwd worden als

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		ondergrondse parkeergarage op het middenterrein en bovengronds paviljoen van maximaal 15 meter hoogte	bebouwing binnen het complex. Hierbij is, om al te grote massaliteit van het bouwvolume te voorkomen, de bouwhoogte beperkt. Tussen gebouw E en F; dit leidt tot een verdichting van de kamstructuur die de bebouwing in oorsprong kenmerkt. Gelet evenwel op de aantasting van deze kamstructuur door de later gerealiseerde uitbreidingen, is geoordeeld dat de betreffende bebouwing onder voorwaarden mogelijk is. Hiertoe zijn in het ontwerp bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen, onder voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing, om de impact op en de overgang naar het landgoed te beperken c.q. te begeleiden. Op de kop van gebouw E en F; in de huidige situatie bevindt zich hier al (lage) bebouwing ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening. Binnen de context van de landgoederen is hierdoor de bebouwing te ver doorgedrongen richting Clingendaal. Verdere uitbreiding is hier ongewenst. De gevraagde ondergrondse parkeervoorziening wordt gezien als een belangrijke mogelijkheid om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, die op eigen terrein en binnen het bestemmingsvlak moet plaatsvinden. Voor een gebouwde ondergrondse parkeervoorziening is in het ontwerp dan ook een mogelijkheid opgenomen, waarbij de maximale omvang bepaald is op 20 % van het bestemmingsvlak. Voor het paviljoen geldt dat dit in de voorgestelde opzet afbreuk doet aan de nog resterende openheid van het terrein en onvoldoende aansluit op de hoofdstructuur van het complex. Voor de toegankelijkheid van de parkeervoorziening wordt een bouwmogelijkheid van 50 m² met

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
86	Salman Ruimtelijk Advies B.V. Duindistel 82 2202 DH Noordwijk Namens F.M Walter, eigenaar Narwal	14 juni gekocht; nu mogelijke uitbreidingen (450 m²) wegbestemd. Wil tweede dependance (600 m²) op terrein bouwen. Msoc-bestemming strak begrensd door bestemming "natuurgebied" is onwerkbaar Dienstwoning (95 m²) verplaatsen naar de weg uitbreiden tot 150 m² in twee lagen en kap	een hoogte van 3,50 m opgenomen. Ten aanzien van het gebruik geldt dat het huidige gebruik binnen de aangegeven bestemming MSOC kan worden voortgezet. Voortzetting van het huidige gebruik betekent onder andere dat de bestemming 'kindertehuis' en ook de daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheid is komen te vervallen. Het gebruik van aan het pand gerelateerde buitenruimte, zoals bijvoorbeeld toegangswegen, terrassen en parkeerruimte, is mogelijk binnen de gebiedsbestemming, zie hiervoor het bepaalde in artikel 13, Natuurgebied. Van de door betrokkene aangegeven belemmering in de bedrijfsvoering is o.i. dan ook geen sprake. Voor wat betreft de dienstwoning geldt dat voor alle dienstwoningen de maximale oppervlakte bepaald is op 120 m². Uitbreiding tot die oppervlakte is dan ook mogelijk. De goot- en bouwhoogte zijn daarbij gemaximaliseerd tot 3.00 respectievelijk 9.00 meter, waarbij de inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen. Vanwege de duidelijke hiërarchische opbouw van het gebied, is een verdere verruiming ongewenst. Verplaatsing van de woning is in een apart plan voorgelegd. Gebleken is dat de nieuwe locatie cultuurhistorisch, landschappelijk en stedenbouwkundig meer gewenst is. De verplaatsingsmogelijkheid is dan ook op kaart opgenomen.
87	Maaldrink Vermeulen en Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Narwal	Bezwaar tegen afname aan bouwvolume. Bijgebouw max. 50 m² is een afname van de huidige mogelijkheden.	Zie de reactie onder nummer 86. Een globalere bestemming zodat bijvoorbeeld ook zorgwoningen in het bestaande pand gerealiseerd kunnen worden is overwogen. Het voorbeeld valt echter onder

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Msoc is te beperkt. Voorkeur voor M zodat ook zorgwoningen mogelijk worden.	een andere hoofdbestemming dan "Maatschappelijk Doeleinden", waardoor een directe bestemming wel heel globaal zou moeten zijn. Anderzijds wordt een dergelijke omvorming van functie niet gezien als een aantasting voor de omringende waarden, mits het binnen het huidige bouwvolume gerealiseerd wordt. In een algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat kantoorfuncties of maatschappelijke functies vallend binnen Msoc, met behoud van het huidige bouwvolume, omgezet kunnen worden naar Wonen.
88	Groendaal Beheer B.V. W. Leniger Wijngaardenlaan 58 2252 XR Voorschoten	Oneens met de beperkte golfbestemming. Niet ondenkbaar dat ook binnen het golfgebeuren andere sporten noodzakelijk zijn. Verzoekt hogere bouwhoogte voor bijv. afslaghut (twee lagen voor medegebruik Duinzigt) en voor het clubhuis juist om bebouwd oppervlak te beperken. Een beheerderwoning is een dwingende noodzaak. De aanleg van bruggen, schuilhutten, ballenvangers (tot 8 meter) en lichtmasten (tot 18 meter) moeten mogelijk zijn.	De inmiddels uitgewerkte en in uitvoering zijnde plannen van de inspreker zijn in het ontwerpplan overgenomen. Ook op dit terrein gelden de zelfde regels voor lichtmasten en ballenvangers zoals elders in het plan. Men kan en mag zich niet beroepen op de hoogte van de huidige masten aangezien deze voor een ander doel met een andere afweging zijn vergund. Met de herinrichting van het terrein t.b.v. een golf functie kan en moet een duidelijke meerwaarde voor natuur en landschap worden bereikt.
89	mevrouw C.M. Jochems Duindigt 10	Duindigt nr. 8 edw handhaven naast de Maatschappelijke functie. Duindigt 8a verzoek om ster te verwijderen en woonfunctie binnen de bestaande bebouwing toe te staan. 40 lama's en paarden vallen onder veehouderij ??? De op het terrein aanwezige stallen niet opgenomen.	De huidige dienstwoning Duindigt 8 is weer in het plan opgenomen. Ook is er geen bezwaar dat in het pand, door de eigenaar aangemerkt met nr. 8a, een dienstwoning wordt gevestigd, mits dit (inclusief de bijgebouwen) wordt gerealiseerd in het huidige bouwvolume. De stalletjes worden gezien als bijgebouwen op het landgoed. Verdere uitbreiding van deze verspreid liggende bouwsels is niet mogelijk zonder een uitgebalanceerd LGOP. De algemene agrarische bestemmingen in het

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			bestemmingsplan voorzien in principe niet in het houden van paarden en lama's. Op het betreffende terrein lopen echter reeds tientallen jaren lama's. Dit gebruik kan worden voortgezet.
90	J.N. Reus Schoutenstraat 27 2596 SJ Den Haag mede namens M.W. van der Heyden en Marma Vastgoed B.V.	Ten onrechte de bouwvlekken voor 2 villa's van 250 m ² niet opgenomen. Bezwaar tegen paardenfokkerij van (456 m ²) op buurperceel. Het is geen agrarisch bedrijf (geen hoofdkomen en te klein/niet volwaardig) Bij fokkerij hoort geen paddock 60 x 20 is wedstrijdbak Art 12 is onjuist: paardenfokkerij is wel degelijk grondgebonden 2 à 3 paarden/ ha	<i>Toen de laatste hand werd gelegd aan het voorontwerp bestemmingsplan was er nog geen goed evenwicht tussen hetgeen gesloopt kon worden en de bouwensen van de eigenaar. Met in achtneming van het PPC-advies is de beleidsrichting voor transformatiegebieden uit het voorontwerp achterhaald en geldt strikt de "Ruimte voor Ruimte" regeling van de provincie ZH.</i> De paardenfokkerij op het buurperceel is conform het besluit van de raad en de rechtelijke uitspraak bestemd.
91	Houthoff Buruma Postbus 84046 2508 AA Den Haag namens Stichting Twickel	Bezwaar tegen bronbemalingbedrijf op Rijksstraatweg 179	Verwezen wordt naar het commentaar bij 5 en 25-.
92	Peersmann Properties Van Boetzelaerlaan 7 2502 CH Den Haag	Percelen Hogeboomseweg kavels 6146 en 387 zijn in gebruik als paardenhouderij/stalling en hebben nu ten onrechte een agrarische bestemming gekregen. Dit is wettelijk onjuist. Verzoek om de bestemming aan te passen en bebouwing aan te geven voor stalling van 10 paarden. Als alternatief wordt ook wel gevoeld voor een woonbestemming.	Er bestaat geen paardenhouderij op bewuste percelen. Geen bebouwing is en zal worden toegestaan voor een dergelijke bestemming in de open, landschappelijk waardevolle polder. Het beleid is er op gericht om weilanden volgens de bestemming te benutten voor agrarische doeleinden.
93	Architectenbureau Jac van der Spek AVB/BN Schouwweg 13 2243 BB Wassenaar namens A. Jansen	Als extra uitbreiding woning, zoals eerder werd toegestaan, niet mogelijk meer is, dan bezwaar tegen betreffende beperkende regeling in voorontwerp	<i>Het bestemmingsplan beschermt de unieke landschappelijke waarden in het Wassenaarse buitengebied. Uitbreiding van woonbebouwing wordt daarom in principe uitgesloten. Voor de bestaande woningen wordt</i>

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			<i>echter wel voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid van 15% om aanpassingen aan de tijd te kunnen verrichten met behoud van de waarden in de omgeving, waarbij een maximale inhoudsmaat van 600 m³ geldt. Ook wordt, door de koppeling met het huidige bouwvlak, de huidige en vaak cultuurhistorische hiërarchie binnen de bouwvolumes gehandhaafd.</i>
94	M Rademakers Deylerweg 175 2241 AE Wassenaar	Ten onrechte worden beide panden niet als gescheiden eigendommen behandeld. Ammonslaantje 31 moet een WI-bestemming krijgen. De plaats van de paddock is onjuist weergegeven en het kavel met kadasternummer. 950 lijkt door de andere bestemming niet tot het bedrijf te horen. Graag aanpassen. De woning in de boerderij is ten onrechte niet apart aangeduid en valt nu onder de sh-bestemming. Bezwaar tegen het aanduiden van Deijlerweg 177 als edw. Het betreft hier een bedrijfswoning. Bouwmogelijkheden uit het vigerende plan Ter Weer zijn niet overgenomen. Bouwvlakken voor bedrijfswoningen	Binnen de sh-bestemming is een dienstwoning toegestaan en hoeft dus niet apart vermeld. De bestemming edw houdt in dat het hier een bedrijfswoning c.q. burgerwoning betreft. Met dien verstande dat hij benut kan worden als burgerwoning als er voor het bedrijf geen behoefte aan bestaat. Ter eenduidigheid van het plan is de voormalige BIII-codering omgezet in een edw wat in feite het zelfde inhoud. Extra bebouwing wordt in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied niet meer als wenselijk ervaren. Het plan gaat uit van de huidige situatie. Zie ook het commentaar bij nr 48.
95	G.B. Noordanus Nieuwegracht 81 3512 LJ Utrecht	Bezwaar tegen de bestemming Msoc voor het koetshuis op landgoed Wittenburg. Vindt woondoeleinden meer geëigende functie. Is van mening dat een LGOP nodig is om verder verval van bebouwing en omliggende gronden tegen te gaan.	Het functioneel inzetten van bestaande bebouwing die geen onevenredige schade toebrengen aan de omgeving wordt positief benaderd. De gekozen bestemming past binnen het huidig functioneren van het totale gebruik van het kasteel met bijgebouwen. Een Msoc bestemming voor het voormalig koetshuis leidt niet tot enige aantasting van de omliggende waarde op het landgoed. Met deze bestemming wordt de relatie met de huidige functie en bestemming van het "kasteel" ook nog eens benadrukt. De monumentale status is eveneens niet in het geding.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
96	Drs J.F.M. Peters Dennenlaan 15 2244 ALK Wassenaar	Bezwaar tegen herbouw opstallen boerderij Laan van Koot op andere dan de bestaande plekken en tegen bouw die sterk afwijkt in grootte en hoogte van hetgeen er nu staat	Een LGOP is een eigenaarvisie en wordt verlangd om structurele wijzigingen op het landgoed te kunnen beoordelen. Van een structurele wijziging is hier geen sprake. Een LGOP is daarom geen voorwaarde voor bovenstaande <i>In het voorontwerp is een duidelijke beleidslijn uitgezet om bestaande agrarische centra die vanwege de opschaling buitengebruik raken een meer passende functie te geven. Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden waardoor de agrarische bedrijfstak als geheel een duurzame toekomst heeft. Wel blijft dit maatwerk.</i> Aan de Laan van Koot wordt het aantal wooneenheden en het bouwvolume niet vergroot, doch beter in het landschap ingepast. Uiteraard blijft de monumentale boerderij in zijn omgeving behouden. Tevens zullen op het omringende terrein de natuurwaarde toenemen. Dit wordt gezien dit als een kwaliteitsverbetering.

Nagekomen inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
6	Stichting Rust en Vreugd Schouwweg 72 2243 BJ Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 02011639	Het bouwperceel is opgenomen op de kaart.
8	Kwekerij Oud-Clingendaal De heer C. Cardinaal Hogeweg 9 2244 GR Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 02011625	Verwezen wordt naar het commentaar nr. 8 van het eindverslag van de inspraakreacties. Het PPC advies verzet zich nadrukkelijk tegen toename van bebouwing. Alleen binnen de kwantificering van de "ruimte voor ruimte" regeling zijn mogelijkheden te vinden. Hieraan voldoet het voorstel niet.
11	N.F. Grooss Oostdorperweg 210 B 2241 BG Wassenaar	In gemeentelijke commentaar onjuiste samenvatting van zijn bezwaren die hij handhaaft. Stelt gemeente aansprakelijk voor alle mogelijke schade die hij mogelijk zal oplopen als gevolg van het handelen van de gemeente.	Hoewel het bestemmingsplan differentiatie aanbrengt in de agrarische bestemmingen, is dit voor uw gronden, conform het huidige gebruik niet gedaan. Paardenactiviteiten, maar ook begrazing door schapen en/of runderen is op uw percelen toegestaan. Ook op de gronden die voorheen gebruikt werden als volkstuin.
12	Laucrat b.v.(Oostdorperweg 203a) Postbus 2066 2240 CB Wassenaar	Stelt dat de bebouwingsregeling in strijd is met eerder door de gemeente gedane toezeggingen. Wil de weilanden aan weerszijden van de Oostdorperweg bestemd hebben voor de paardenfokkerij. Pleit voor behoud paddock aan de oostzijde van de Oostdorperweg	Het ontwerp plan gaat uit van de bestaande situatie. Vanuit dit uitgangspunt is het ruimtelijk beleid vormgegeven. Verdere verdichting wordt aan dit deel van de Oostdorperweg niet wenselijk geacht. Dit standpunt is door de raad ingenomen bij behandeling van het verslag van de interactieve sessie met de bewoners. Die uitbreidingen die nog mogelijk worden geacht moeten geconcentreerd plaatsvinden, zodat de relatieve openheid van het gebied behouden blijft. Dit is reeds opgenomen op de plankaart. Aan de oostkant van de Oostdorper-weg staat het weidelandschap onder druk. Het toelaten van verder gaande aantastingen aan het landschap past niet in het beleid.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
20	Wassenaarse Golfclub Rozenstein Dr. Mansveltkade 15 2242 TZ Wassenaar	Doen voorstellen om de bouwcontouren voor hun clubaccommodatie zodanig aan te passen dat de ruimten binnen enkele gebouwen bij de bouwcontour worden betrokken	Naar aanleiding van deze nadere reactie is het bouwvlak aangepast aan de huidige situatie en is (binnen de voorschriften) tevens in de uitbreidingsmogelijkheid voorzien.
25	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens "De bewonersgroep Rijksstraatweg	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Het bebouwingsoppervlak is ten aanzien van het voorontwerp aanzienlijk teruggebracht. Er is met de bewoners overleg gevoerd over het bouwvlak en de voorwaarden die in het ontwerp zijn opgenomen. Hierover is overeenstemming bereikt.
28	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens W.D. Mak van Waay	Benadrukt wordt het belang van het bestemmen van de huidige paardenstallen	De stalgebouwen zijn en waren gebouwd onder de bijgebouwen-regeling bij landhuizen. Deze zijn onder een gelijkwaardige regeling wederom in het plan opgenomen. Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen. De bijgebouwen kunnen conform de regeling als stal worden gebruikt. Bewoning van de bijgebouwen is echter uitgesloten. De bestaande rechten zijn in het ontwerp plan zeker gesteld.
31	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens H.J. van der Kraats	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Het intekenen van een bouwvlak op de kaart welke niet geheel overeenkomt met de bestaande situatie is geen beperking van de mogelijkheden, maar een sturing van de herbouwmogelijkheden naar een meer geconcentreerd bouwvolume op het perceel. Verder wordt verwezen naar het commentaar onder nr. 31 van het eindverslag inspraakreacties.
32	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Polo Club Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie over bestemming polosport. Aanvullend wordt bezwaar gemaakt tegen de golfbestemming van de Amonsvlakte. Het behoud van het gebied als natuurgebied is van belang voor de Polo Club, gelet op haar gebruik van de ruiterspaden binnen dat gebied.	Er wordt in de brief gesproken over een bouwblok ten behoeve van een (bestaand) clubhuis. Verzocht wordt aan te tonen op welke basis een clubgebouw is gerealiseerd. Verwezen wordt naar het commentaar onder nr. 32 van het eindverslag inspraakprocedure. Door het ruiterspad te behouden op de Amonsvlakte worden de belangen van de poloclub niet

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Toelaten van golfsport doet afbreuk aan het gebied	geschaad. De route naar het ecoduct met ruiter-overgang blijft gewaarborgd.
33	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens V.O.F. Manege Ten Hagen	Nuancering van de eerder ingediende inspraakreactie: - Verzoekt bestaande gebouwen overeenkomstig bestaande situatie te bestemmen - verzoekt bouwblokken aan te passen in verband met behoefte aan uitbreiding. - verzoek de dienstwoning een edw bestemming te geven i.v.m. mogelijke verkoop manege zonder dienstwoning. - op het perceel zijn reeds twee dienstwoningen aanwezig; verzoekt om positieve bestemming	Uitbreidingen van de functie is gezien de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende gebied en de ontsluiting in strijd met het beleid. Het bouwblok is aangegeven ten behoeve van een beter ingepast (geconcentreerd) bouwvolume op het perceel. Vervangende nieuwbouw is derhalve mogelijk en de bestemming leidt niet tot verlies van rechtszekerheid. Er is geen sprake van een natuurbestemming op het bedoelde perceel. Afsplitsing van de bedrijfswoning past niet in het beleid en doet geen recht aan een adequate bedrijfsvoering. Hieraan kan geen medewerking worden verleend. Een 2 ^e dienstwoning past niet in het vigerende plan en niet in het ontwerp bestemmingsplan.
34	La Gro advocaten t.a.v. mr H.J.M. Winkelhuizen Postbus 155 2400 AD Alphen aan den Rijn namens C.M.J. Ligthart	Inzending schetsontwerp inhoudende sloop van alle opstallen op het terrein aan de Oostdorperweg en nieuwbouw woning met garage verder naar achter op het perceel.	Nu het perceel met bestaande opstallen inmiddels is verkocht wordt niet verder in gegaan op deze reactie. Opgemerkt kan worden dat de regeling "Ruimte voor Ruimte" de kaders vormen voor het toevoegen van woonbebouwing in het landelijk gebied.
43	Boels Zanders Advocaten Postbus 1750 6201 BT Maastricht namens B.V. Luiten V.d. Valk Beheer BV (Bijhorst	Benadrukt eerder ingediend inspraakreactie.	Verdere toename van bebouwing is op deze locatie ongewenst. Verwezen wordt naar het antwoord op de inspraakreactie.
44	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens mevrouw E. Vegelin van Claerbergen-Pierson	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	De stallen, het gebruik, de paddock en ook het uitloopgebied voor de paarden zijn positief bestemd.
49	A.J. Niphuis en M. Niphuis-Nell Het Kerkehout 103 2245 XP Wassenaar	Discussie per e-mail met mr. N, Noort	Het plan richt zich op het (zoveel mogelijk) agr.gebruik van de weilanden door volwaardige bedrijven. Deze volwaardigheid

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			wordt echter slechts als eis gesteld bij de (in gebruik name) van bouwsteden of agr bouwvlakken. Dat binnen de gegroeide situatie afbouwende bedrijven en zelfs particulieren beschikken over weidegrond is ook een feit. Dit feitelijke gebruik moet weliswaar bestaan uit hooien of beweiden, maar is niet gekoppeld aan volwaardigheid. Ten behoeve van de grote natuurwaarden in de DV-polder heeft grasland de prioriteit. Ten behoeve van een evenwichtige bedrijfsvoering zijn onder voorwaarden ook voedergewassen toe gestaan. Nergens is bepaald dat, binnen de monumentale status het gehele pand (400 m³) niet voor bewoning mag worden gebruikt. Splitsen in twee woningen is wel verboden.
50	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens W.J.D. baron van Tuyll van Serooskerken	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Rechtszekerheid is niet in het geding. De bijgebouwen staan en behoren bij de woonbestemming en zijn dan ook geheel in overeenstemming met hetgeen in het ontwerp vastgelegd. Ook het houden van paarden in bijgebouwen is geregeld in het ontwerp plan.
51	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens N.I. de longh en mevrouw K. ten Hagen-De longh	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Het perceel is conform het verzoek bestemd voor woondoeleinden. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning zijn conform het voorschrift mogelijk tot 15% met een maximum tot 600 m³. Omdat er na splitsing van de woning ongewenste uitbreidingsmogelijkheden ontstaan bijv. door het recht op bijgebouwen, blijft de splitsing ongewenst en is niet op kaart opgenomen.
52	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens mevrouw S.A.T.	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	In het ontwerp plan is onderscheidt gemaakt tussen het bebouwde deel van de manege en het onbebouwde deel. De (veld)schuur is hierop een uitzondering. Deze regeling waarin de paddocks, trainingsbaan e.d. in de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	de Nerée tot Babberich		openlucht plaats dienen te vinden wordt gehandhaafd, omdat het ruimtelijk onacceptabel is om het gehele bestemmingsvlak te overkappen. Andere bouwwerken ten behoeve van de genoemde voorzieningen kunnen tot een bouwhoogte van 2 meter worden opgericht.
53	Maatschap Landgoed Ter Vekenbosch Mevrouw A.M. Redelé-Dutilh p/a Jagerslaan 4 2243 EH Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 03011994	Uitbreidingen van de woonfunctie is gezien de ruimtelijke kwaliteiten van het (omringende) gebied in strijd met het beleid. Nu ook de PPC nadrukkelijk extra woonbebouwing afwijst, is de haalbaarheid van een tweede villa nihil. Een uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande villa, waarbij het grondvlak gelijk blijft is opgenomen in het plan. Een brandverbod is niet geregeld in een bestemmingsplan en dat kan hierin niet ongedaan worden gemaakt. Zie ook commentaar nr. 53 van het eindverslag inspraakprocedure.
54	G. van der Holst & Zn. v.o.f. Postbus 2061 2240 CB Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 03012151	Mede gezien het PPC-advies kan van het toenemen van woon-bebouwing in dit gebied geen sprake zijn. Ook een verdere economische ontwikkeling van de terreinen druist in tegen de doelstellingen van het plan tot behoud van de karakteristiek van dit deel van de Oostdorperweg. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor aanwending van de gronden niet (verder) beperkt.
60	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens J.K. van den Dool	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het eindverslag inspraakprocedure onder nummer 63.
63	Maaldrink Vermeulen en Grooss	Nadere nuancering van een eerder ingediende	Kortheidshalve wordt verwezen naar het eindverslag

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens F.M. Veendorp Rijksstraatweg 169	inspraakreactie.	inspraakprocedure onder nummer 63.
64	F.W. van Winsen Schouwweg 100 2243 BN Wassenaar	Nadere motivering inspraakreactie inzake verzet tegen een nieuwe villa op het landgoed Blankenburg.	De argumenten die (nogmaals) zijn aangedragen leiden niet tot een ander inzicht. Het terug dringen van het bebouwd oppervlak, het saneren van een intensieve gebruiksfunctie en natuurontwikkeling op alle gronden leveren afgewogen tegen de bouw van de villa een positief resultaat op voor het behoud van natuur en landschap en het duurzaam in stand houden van een landgoed.
67	Q.J. Voorham Raaphorstlaan 32a 2245 BJ Wassenaar	Toelichting op eerder ingediende inspraakreactie. Ook gezamenlijke toelichting, samen met A.M. Voorham (70).	Door het advies van de PPC is het beleid ten aanzien van nieuwe woningen in het landelijk gebied eerder strenger geworden. Het versoepelen van de eerder aangegeven kaders is dan ook niet aan de orde. De regeling "ruimte voor ruimte" is in deze maatgevend.
70	A.M. Voorham Raaphorstlaan 29e 2245 BJ Wassenaar	Toelichting op eerder ingediende inspraakreactie Ook gezamenlijke toelichting, samen met Q.J. Voorham (67).	Het aantal woningen uit het voorontwerp wordt gehandhaafd een verdere opsplitsing van het bouwwolume is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het zogenaamde "koetshuis" is inderdaad een soort garage en is dan ook een bijgebouw en als zodanig niet in het bouwvlak opgenomen. Het plan gaat voor wat betreft de gronden uit van de bestaande situatie.
71	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens E. Maas	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Men betoogt dat de voorwaarden, om een extra villa toe te voegen op het perceel, in het voorontwerp te stringent zijn verwoord. Mede gezien het PPC-advies is in het ontwerp de transformatie mogelijkheid niet meer concreet overgenomen. De bestaande situatie is nu bestemd.
72	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F.	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	De opstellen van de heer Bloem staan binnen het opgenomen bouwvlak en zijn dus positief bestemd. Verwezen wordt naar

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Bloem		het commentaar onder nr. 72 van het eindverslag inspraakprocedure.
74	Westgeestgroep Postbus 51 2240 AB Wassenaar namens G. v. Santen Hoge Klei 1 2241 XZ Wassenaar	Nieuwe argumenten en suggesties voor vrijstaande woning i.p.v. inpandige.	Een tweede bedrijfswoning buiten het bestaande bebouwd oppervlak levert een aantasting op van het huidige beeld en hiermee kan dan ook niet worden ingestemd. Na het advies van de PPC, waarin een zeer terughoudend beleid wordt voorgestaan voor het toevoegen van woningen buiten de rode contour, is deze mening versterkt.
79	D.A.G. v.d. Berg p.a. Katwijkseweg 23 2242 PC Wassenaar	Nadere toelichting inspraakreactie L.D.A. v.d. Berg	Het beleid uit het voorontwerp is ten aanzien van transformaties t.b.v. kwaliteit, door het advies van de PPC, aangescherpt. In dit kader is een concreet verzoek wat is ingediend beoordeeld en aangemerkt als niet haalbaar binnen de Ruimte voor Ruimte regeling. De agrarische bestemming is derhalve gehandhaafd.
84	La Gro Advocaten t.a.v. mr H.J.M. Winkelhuizen Postbus 155 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens de v.o.f. G.C.M. Knijnenburg en J.M.C. Knijnenburg (Camping Maaldrift)	Nadere toelichting inspraakreactie en reactie op conceptcommentaar daarop	
85	Houthoff Buruma t.a.v. mr B. Meijer Postbus 84046 2508 AA Den Haag namens ANWB t.a.v. de heer R. v.d. Oever Postbus 93200 2596 EC Den Haag	Toezening tekening met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.	Het ontwerp biedt nog enkele uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Tenens is de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeervoorziening opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar het commentaar onder nr. 85 van het eindverslag van de inspraakreacties.
87	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw F.Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens de Narwal.	Verzoekt de (huidige) uitbreidingsmogelijkheden te handhaven en een meer flexibele bestemming.	Het bouwvolume dat voorheen mogelijk was, is gerelateerd aan de bestemming kindertehuis. Inmiddels is een dergelijke uitbreiding binnen de kwetsbare landgoederenzone niet (meer) gewenst, vanwege de onherroepelijke aantasting van

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			de waarden van het gebied. In direct overleg met de eigenaar zijn de bouwmogelijkheden herzien. Wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om een meer flexibel gebruik van de bestaande bouwvolumes mogelijk te kunnen maken.
90	J.N. Reus Schoutenstraat 27 2596 SJ Den Haag	Reactie op concept commentaar op inspraakreactie.	De PPC heeft in haar advies duidelijk aangegeven, wat de kaders zijn voor het toevoegen van woonbebouwing, waar buiten de rode contour erg terughoudend mee dient te worden om gegaan. De diverse verzoeken die, als uitwerking van deze reactie, zijn ingediend zijn behandeld en separaat becommentarieerd.
95	G.B. Noordanus Nieuwegracht 81 3512 LJ Utrecht	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 02011533	In het eindverslag bestaat het commentaar op de inspraakreactie niet uit de algemene opmerking over bijgebouwen, waaraan wordt gerefereerd. Korthedshalve wordt naar het commentaar (nr. 95) in het eindverslag van de inspraakprocedure verwezen.
96	Drs. J.F.M. Peters Dennenlaan 15 Barentz en Krans mr. J.A. Huijgen Postbus 30457 2500 GL Den Haag	Nadere nuancering van een eerder door de heer en mevrouw Peters ingediende inspraakreactie. 02011387 en 03011676	Uiteraard blijft de monumentale boerderij met het omringende weidelandschap in een goed evenwicht behouden. Om dit te waarborgen is dit als eis in de nieuwbouwmogelijkheid opgenomen. Ook het gelijk blijven van het bouwvolume is in de voorwaarden opgenomen, waarbij evt. monumentale status van de schuur wordt afgewogen in een monumentenvergunning. Goot en bouwhoogte zijn vastgelegd in het ontwerpplan en gerelateerd aan de bestaande hoogtes van de boerderij.
97	J.A. Voorhoeve Leimuiderdijk 325 2154 MS Burgerveen	Vraagt of het gebruik van de strook grond naast het tuincentrum Bloemendaal kan worden gelegaliseerd door middel van een bestemming boomkwekerij.	In het kader van het behoud en/of versterking van de landschaps-structuur verzet het plan zich tegen bebossing in de strandvlakte of functies die geen recht doen aan de (gewenste) openheid. De vigerende bestemming voor natuur en agrarisch gebruik die de genoemde waarden wel

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			onderstrepen is geprolongeerd.
98	Kwekerij "Lentevreugd t.a.v. de heer J.P.M. Hoogeveen Ruigelaan 1a 2242 NP Wassenaar	Besluit om de registratie van het bedrijf te wijzigen in "Bloembollenhandelskwekerij" 03012023	Bericht dat dit een niet- agrarische activiteit is en derhalve niet legaal op de locatie aan de Ruigelaan. Ook bericht dat voorshands wordt vastgehouden aan het voornemen om ter plekke een agrarische bestemming te leggen en om geen nieuwe vestiging van niet-agrarische bedrijven te bevorderen.
99	WLTO-afdeling Wassenaar-Voorschoten p/a de heer A. Alkemade Laan van Pluijmestein 36 2245 CM Wassenaar	Teleurgesteld dat afdeling niet op de hoogte is gehouden van besluiten en procedure inzake bestemmingsplan.	Bericht dat WLTO is uitgenodigd als adviespartner in het kader van het artikel 10 BRO-overleg en als zodanig dus niet is uitgenodigd in het kader van de inspraakprocedure
100	Haagsch HandboogschuttersGilde van St. Sebastiaen Koperwieklaan 26 2251 NW Voorschoten	Willen een overdekte schietaccommodatie van 35 meter lang en 12 meter breed - aangebouwd aan clubgebouw of - aparte hal tussen de korte schietbaan en de lange baan - een gedeeltelijke overkapping van de bestaande korte schietbaan baan.	De gronden waar het handboog- schuttersgilde is gevestigd maken, zoals de meeste gronden in het plangebied, deel uit van de bufferzone. Het beleid is gericht op het tegengaan van verstedelijking en dus bouwwolume. Uitbreiding van bouwwolume in dit gebied is slechts toegestaan als ondersteuning van veldsport/ openluchtrecreatie. Een indoor- voorziening past niet binnen dit beleid en zal binnen de rode contour moeten worden geaccommodeerd.
101	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. de heer mr F-N. Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens de heer A.F. Berghuis	Bezwaar tegen wegbestemmen woningbouwmogelijkheid Buurtweg.	De woonbestemming is op kaart opgenomen en een bouwvergunning is inmiddels verleend.
102	Duijnstee Van der Wils advocaten t.a.v. de heer mr. P.C. Römer Postbus 85850 2508 CN Den Haag namens mevrouw W. Menken-Verburg	Bezwaar tegen wegbestemmen woningbouwmogelijkheid Buurtweg.	De woonbestemming is op kaart opgenomen en een aanvraag voor bouwvergunning is inmiddels in behandeling genomen.
103	de heer H. Turk Vinkelaan 20 2245 AJ Wassenaar	Verzoekt een bij hem in eigendom zijn terrein grenzend aan het "Wildenbergterrein" in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming te	Het perceel maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Papehof, waarvoor een artikel 19 procedure is gestart. De kaart is overeenkomstig

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		geven. Wil daarmee de mogelijkheid krijgen om zijn woning 3 meter opzij te kunnen uitbouwen.	aangepast.
104	Kwekerij Jado Oostdorperweg 206B 2241 BG Wassenaar	Perceel Oostdorperweg tussen 206a en 206c wordt gebruikt voor de teelt van struiken en siergewassen. Is bang dat de nieuwe bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Gebied deze bedrijfsvoering beperkt.	Het perceel is opgenomen als Agrarische grond met Landschaps-waarden te gebruiken als tuinbouwgrond. Tevens ligt hierop een bestemming voor een agrarisch bedrijfscentrum t.b.v. een tuinbouwbedrijf. Kortom geen beperkingen voor de bedrijfsvoering.

Nagekomen inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
6	Stichting Rust en Vreugd Schouwweg 72 2243 BJ Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 02011639	Het bouwperceel is opgenomen op de kaart.
8	Kwekerij Oud-Clingendaal De heer C. Cardinaal Hogeweg 9 2244 GR Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 02011625	Verwezen wordt naar het commentaar nr. 8 van het eindverslag van de inspraakreacties. Het PPC advies verzet zich nadrukkelijk tegen toename van bebouwing. Alleen binnen de kwantificering van de "ruimte voor ruimte" regeling zijn mogelijkheden te vinden. Hieraan voldoet het voorstel niet.
11	N.F. Grooss Oostdorperweg 210 B 2241 BG Wassenaar	In gemeentelijke commentaar onjuiste samenvatting van zijn bezwaren die hij handhaaft. Stelt gemeente aansprakelijk voor alle mogelijke schade die hij mogelijk zal oplopen als gevolg van het handelen van de gemeente.	Hoewel het bestemmingsplan differentiatie aanbrengt in de agrarische bestemmingen, is dit voor uw gronden, conform het huidig gebruik niet gedaan. Paardenactiviteiten, maar ook begrazing door schapen en/of runderen is op uw percelen toegestaan. Ook op de gronden die voorheen gebruikt werden als volkstuin.
12	Laucrat b.v.(Oostdorperweg 203a) Postbus 2066 2240 CB Wassenaar	Stelt dat de bebouwingsregeling in strijd is met eerder door de gemeente gedane toezeggingen. Wil de weilanden aan weerszijden van de Oostdorperweg bestemd hebben voor de paardenfokkerij. Pleit voor behoud paddock aan de oostzijde van de Oostdorperweg	Het ontwerp plan gaat uit van de bestaande situatie. Vanuit dit uitgangspunt is het ruimtelijk beleid vormgegeven. Verdere verdichting wordt aan dit deel van de Oostdorperweg niet wenselijk geacht. Dit standpunt is door de raad ingenomen bij behandeling van het verslag van de interactieve sessie met de bewoners. Die uitbreidingen die nog mogelijk worden geacht moeten geconcentreerd plaatsvinden, zodat de relatieve openheid van het gebied behouden blijft. Dit is reeds opgenomen op de plankaart. Aan de oostkant van de Oostdorper-weg staat het weidelandschap onder druk. Het toelaten van verder gaande aantastingen aan het landschap past niet in het beleid.

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
20	Wassenaarse Golfclub Rozenstein Dr. Mansveltkade 15 2242 TZ Wassenaar	Doen voorstellen om de bouwcontouren voor hun clubaccommodatie zodanig aan te passen dat de ruimten binnen enkele gebouwen bij de bouwcontour worden betrokken	Naar aanleiding van deze nadere reactie is het bouwvlak aangepast aan de huidige situatie en is (binnen de voorschriften) tevens in de uitbreidingsmogelijkheid voorzien.
25	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens "De bewonersgroep Rijksstraatweg	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Het bebouwingsoppervlak is ten aanzien van het voorontwerp aanzienlijk teruggebracht. Er is met de bewoners overleg gevoerd over het bouwvlak en de voorwaarden die in het ontwerp zijn opgenomen. Hierover is overeenstemming bereikt.
28	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens W.D. Mak van Waay	Benadrukt wordt het belang van het bestemmen van de huidige paardenstallen	De stalgebouwen zijn en waren gebouwd onder de bijgebouwen-regeling bij landhuizen. Deze zijn onder een gelijkwaardige regeling wederom in het plan opgenomen. Er is geen aanleiding om de bestemming te wijzigen. De bijgebouwen kunnen conform de regeling als stal worden gebruikt. Bewoning van de bijgebouwen is echter uitgesloten. De bestaande rechten zijn in het ontwerp plan zeker gesteld.
31	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens H.J. van der Kraats	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Het intekenen van een bouwvlak op de kaart welke niet geheel overeenkomt met de bestaande situatie is geen beperking van de mogelijkheden, maar een sturing van de herbouwmogelijkheden naar een meer geconcentreerd bouwvolume op het perceel. Verder wordt verwezen naar het commentaar onder nr. 31 van het eindverslag inspraakreacties.
32	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Polo Club Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie over bestemming polosport. Aanvullend wordt bezwaar gemaakt tegen de golfbestemming van de Amonsvlakte. Het behoud van het gebied als natuurgebied is van belang voor de Polo Club, gelet op haar gebruik van de ruiterspaden binnen dat gebied.	Er wordt in de brief gesproken over een bouwblok ten behoeve van een (bestaand) clubhuis. Verzocht wordt aan te tonen op welke basis een clubgebouw is gerealiseerd. Verwezen wordt naar het commentaar onder nr. 32 van het eindverslag inspraakprocedure. Door het ruiterspad te behouden op de Amonsvlakte worden de belangen van de poloclub niet

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		Toelaten van golfsport doet afbreuk aan het gebied	geschaad. De route naar het ecoduct met ruiter-overgang blijft gewaarborgd.
33	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens V.O.F. Manege Ten Hagen	Nuancering van de eerder ingediende inspraakreactie: - Verzoekt bestaande gebouwen overeenkomstig bestaande situatie te bestemmen - verzoekt bouwblokken aan te passen in verband met behoefte aan uitbreiding. - verzoek de dienstwoning een edw bestemming te geven i.v.m. mogelijke verkoop manege zonder dienstwoning. - op het perceel zijn reeds twee dienstwoningen aanwezig; verzoekt om positieve bestemming	Uitbreidingen van de functie is gezien de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende gebied en de ontsluiting in strijd met het beleid. Het bouwblok is aangegeven ten behoeve van een beter ingepast (geconcentreerd) bouwvolume op het perceel. Vervangende nieuwbouw is derhalve mogelijk en de bestemming leidt niet tot verlies van rechtszekerheid. Er is geen sprake van een natuurbestemming op het bedoelde perceel. Afsplitsing van de bedrijfswoning past niet in het beleid en doet geen recht aan een adequate bedrijfsvoering. Hieraan kan geen medewerking worden verleend. Een 2 ^e dienstwoning past niet in het vigerende plan en niet in het ontwerp bestemmingsplan.
34	La Gro advocaten t.a.v. mr H.J.M. Winkelhuizen Postbus 155 2400 AD Alphen aan den Rijn namens C.M.J. Ligthart	Inzending schetsontwerp inhoudende sloop van alle opstallen op het terrein aan de Oostdorperweg en nieuwbouw woning met garage verder naar achter op het perceel.	Nu het perceel met bestaande opstallen inmiddels is verkocht wordt niet verder in gegaan op deze reactie. Opgemerkt kan worden dat de regeling "Ruimte voor Ruimte" de kaders vormen voor het toevoegen van woonbebouwing in het landelijk gebied.
43	Boels Zanders Advocaten Postbus 1750 6201 BT Maastricht namens B.V. Luiten V.d. Valk Beheer BV (Bijhorst	Benadrukt eerder ingediend inspraakreactie.	Verdere toename van bebouwing is op deze locatie ongewenst. Verwezen wordt naar het antwoord op de inspraakreactie.
44	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens mevrouw E. Vegelin van Claerbergen-Pierson	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	De stallen, het gebruik, de paddock en ook het uitloopgebied voor de paarden zijn positief bestemd.
49	A.J. Niphuis en M. Niphuis-Nell Het Kerkehout 103 2245 XP Wassenaar	Discussie per e-mail met mr. N, Noort	Het plan richt zich op het (zoveel mogelijk) agr.gebruik van de weilanden door volwaardige bedrijven. Deze volwaardigheid

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			wordt echter slechts als eis gesteld bij de (in gebruik name) van bouwsteden of agr bouwvlakken. Dat binnen de gegroeide situatie afbouwende bedrijven en zelfs particulieren beschikken over weidegrond is ook een feit. Dit feitelijke gebruik moet weliswaar bestaan uit hooien of beweiden, maar is niet gekoppeld aan volwaardigheid. Ten behoeve van de grote natuurwaarden in de DV-polder heeft grasland de prioriteit. Ten behoeve van een evenwichtige bedrijfsvoering zijn onder voorwaarden ook voedergewassen toe gestaan. Nergens is bepaald dat, binnen de monumentale status het gehele pand (400 m³) niet voor bewoning mag worden gebruikt. Splitsen in twee woningen is wel verboden.
50	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens W.J.D. baron van Tuyll van Serooskerken	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Rechtszekerheid is niet in het geding. De bijgebouwen staan en behoren bij de woonbestemming en zijn dan ook geheel in overeenstemming met hetgeen in het ontwerp vastgelegd. Ook het houden van paarden in bijgebouwen is geregeld in het ontwerp plan.
51	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens N.I. de longh en mevrouw K. ten Hagen-De longh	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Het perceel is conform het verzoek bestemd voor woondoeleinden. Uitbreidingsmogelijkheden voor de woning zijn conform het voorschrift mogelijk tot 15% met een maximum tot 600 m³. Omdat er na splitsing van de woning ongewenste uitbreidingsmogelijk-heden ontstaan bijv. door het recht op bijgebouwen, blijft de splitsing ongewenst en is niet op kaart opgenomen.
52	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens mevrouw S.A.T.	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	In het ontwerp plan is onderscheidt gemaakt tussen het bebouwde deel van de manege en het onbebouwde deel. De (veld)schuur is hierop een uitzondering. Deze regeling waarin de paddocks, trainingsbaan e.d. in de

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	de Nerée tot Babberich		openlucht plaats dienen te vinden wordt gehandhaafd, omdat het ruimtelijk onacceptabel is om het gehele bestemmingsvlak te overkappen. Andere bouwwerken ten behoeve van de genoemde voorzieningen kunnen tot een bouwhoogte van 2 meter worden opgericht.
53	Maatschap Landgoed Ter Vekenbosch Mevrouw A.M. Redelé-Dutilh p/a Jagerslaan 4 2243 EH Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 03011994	Uitbreidingen van de woonfunctie is gezien de ruimtelijke kwaliteiten van het (omringende) gebied in strijd met het beleid. Nu ook de PPC nadrukkelijk extra woonbebouwing afwijst, is de haalbaarheid van een tweede villa nihil. Een uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande villa, waarbij het grondvlak gelijk blijft is opgenomen in het plan. Een brandverbod is niet geregeld in een bestemmingsplan en dat kan hierin niet ongedaan worden gemaakt. Zie ook commentaar nr. 53 van het eindverslag inspraakprocedure.
54	G. van der Holst & Zn. v.o.f. Postbus 2061 2240 CB Wassenaar	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 03012151	Mede gezien het PPC-advies kan van het toenemen van woon-bebouwing in dit gebied geen sprake zijn. Ook een verdere economische ontwikkeling van de terreinen druist in tegen de doelstellingen van het plan tot behoud van de karakteristiek van dit deel van de Oostdorperweg. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor aanwending van de gronden niet (verder) beperkt.
60	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens J.K. van den Dool	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het eindverslag inspraakprocedure onder nummer 63.
63	Maaldrink Vermeulen en Grooss	Nadere nuancering van een eerder ingediende	Kortheidshalve wordt verwezen naar het eindverslag

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens F.M. Veendorp Rijksstraatweg 169	inspraakreactie.	inspraakprocedure onder nummer 63.
64	F.W. van Winsen Schouwweg 100 2243 BN Wassenaar	Nadere motivering inspraakreactie inzake verzet tegen een nieuwe villa op het landgoed Blankenburg.	De argumenten die (nogmaals) zijn aangedragen leiden niet tot een ander inzicht. Het terug dringen van het bebouwd oppervlak, het saneren van een intensieve gebruiksfunctie en natuurontwikkeling op alle gronden leveren afgewogen tegen de bouw van de villa een positief resultaat op voor het behoud van natuur en landschap en het duurzaam in stand houden van een landgoed.
67	Q.J. Voorham Raaphorstlaan 32a 2245 BJ Wassenaar	Toelichting op eerder ingediende inspraakreactie. Ook gezamenlijke toelichting, samen met A.M. Voorham (70).	Door het advies van de PPC is het beleid ten aanzien van nieuwe woningen in het landelijk gebied eerder strenger geworden. Het versoepelen van de eerder aangegeven kaders is dan ook niet aan de orde. De regeling "ruimte voor ruimte" is in deze maatgevend.
70	A.M. Voorham Raaphorstlaan 29e 2245 BJ Wassenaar	Toelichting op eerder ingediende inspraakreactie Ook gezamenlijke toelichting, samen met Q.J. Voorham (67).	Het aantal woningen uit het voorontwerp wordt gehandhaafd een verdere opsplitsing van het bouwwolume is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het zogenaamde "koetshuis" is inderdaad een soort garage en is dan ook een bijgebouw en als zodanig niet in het bouwvlak opgenomen. Het plan gaat voor wat betreft de gronden uit van de bestaande situatie.
71	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F. Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens E. Maas	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	Men betoogt dat de voorwaarden, om een extra villa toe te voegen op het perceel, in het voorontwerp te stringent zijn verwoord. Mede gezien het PPC-advies is in het ontwerp de transformatie mogelijkheid niet meer concreet overgenomen. De bestaande situatie is nu bestemd.
72	Maaldrink Vermeulen en Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw mr. F.	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie.	De opstellen van de heer Bloem staan binnen het opgenomen bouwvlak en zijn dus positief bestemd. Verwezen wordt naar

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
	Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens Bloem		het commentaar onder nr. 72 van het eindverslag inspraakprocedure.
74	Westgeestgroep Postbus 51 2240 AB Wassenaar namens G. v. Santen Hoge Klei 1 2241 XZ Wassenaar	Nieuwe argumenten en suggesties voor vrijstaande woning i.p.v. inpandige.	Een tweede bedrijfswoning buiten het bestaande bebouwd oppervlak levert een aantasting op van het huidige beeld en hiermee kan dan ook niet worden ingestemd. Na het advies van de PPC, waarin een zeer terughoudend beleid wordt voorgestaan voor het toevoegen van woningen buiten de rode contour, is deze mening versterkt.
79	D.A.G. v.d. Berg p.a. Katwijkseweg 23 2242 PC Wassenaar	Nadere toelichting inspraakreactie L.D.A. v.d. Berg	Het beleid uit het voorontwerp is ten aanzien van transformaties t.b.v. kwaliteit, door het advies van de PPC, aangescherpt. In dit kader is een concreet verzoek wat is ingediend beoordeeld en aangemerkt als niet haalbaar binnen de Ruimte voor Ruimte regeling. De agrarische bestemming is derhalve gehandhaafd.
84	La Gro Advocaten t.a.v. mr H.J.M. Winkelhuizen Postbus 155 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens de v.o.f. G.C.M. Knijnenburg en J.M.C. Knijnenburg (Camping Maaldrift)	Nadere toelichting inspraakreactie en reactie op conceptcommentaar daarop	
85	Houthoff Buruma t.a.v. mr B. Meijer Postbus 84046 2508 AA Den Haag namens ANWB t.a.v. de heer R. v.d. Oever Postbus 93200 2596 EC Den Haag	Toezening tekening met toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.	Het ontwerp biedt nog enkele uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Tenens is de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeervoorziening opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar het commentaar onder nr. 85 van het eindverslag van de inspraakreacties.
87	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. mevrouw F.Frank Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens de Narwal.	Verzoekt de (huidige) uitbreidingsmogelijkheden te handhaven en een meer flexibele bestemming.	Het bouwvolume dat voorheen mogelijk was, is gerelateerd aan de bestemming kindertehuis. Inmiddels is een dergelijke uitbreiding binnen de kwetsbare landgoederenzone niet (meer) gewenst, vanwege de onherroepelijke aantasting van

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			de waarden van het gebied. In direct overleg met de eigenaar zijn de bouwmogelijkheden herzien. Wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om een meer flexibel gebruik van de bestaande bouwvolumes mogelijk te kunnen maken.
90	J.N. Reus Schoutenstraat 27 2596 SJ Den Haag	Reactie op concept commentaar op inspraakreactie.	De PPC heeft in haar advies duidelijk aangegeven, wat de kaders zijn voor het toevoegen van woonbebouwing, waar buiten de rode contour erg terughoudend mee dient te worden om gegaan. De diverse verzoeken die, als uitwerking van deze reactie, zijn ingediend zijn behandeld en separaat becommentarieerd.
95	G.B. Noordanus Nieuwegracht 81 3512 LJ Utrecht	Nadere nuancering van een eerder ingediende inspraakreactie. 02011533	In het eindverslag bestaat het commentaar op de inspraakreactie niet uit de algemene opmerking over bijgebouwen, waaraan wordt gerefereerd. Korthedshalve wordt naar het commentaar (nr. 95) in het eindverslag van de inspraakprocedure verwezen.
96	Drs. J.F.M. Peters Dennenlaan 15 Barentz en Krans mr. J.A. Huijgen Postbus 30457 2500 GL Den Haag	Nadere nuancering van een eerder door de heer en mevrouw Peters ingediende inspraakreactie. 02011387 en 03011676	Uiteraard blijft de monumentale boerderij met het omringende weidelandschap in een goed evenwicht behouden. Om dit te waarborgen is dit als eis in de nieuwbouwmogelijkheid opgenomen. Ook het gelijk blijven van het bouwvolume is in de voorwaarden opgenomen, waarbij evt. monumentale status van de schuur wordt afgewogen in een monumentenvergunning. Goot en bouwhoogte zijn vastgelegd in het ontwerpplan en gerelateerd aan de bestaande hoogtes van de boerderij.
97	J.A. Voorhoeve	Vraagt of het gebruik van de strook grond naast het tuincentrum Bloemendaal kan worden gelegaliseerd door middel van een bestemming boomkwekerij.	In het kader van het behoud en/of versterking van de landschaps-structuur verzet het plan zich tegen bebossing in de strandvlakte of functies die geen recht doen aan de (gewenste) openheid. De vigerende bestemming voor natuur en agrarisch gebruik die de genoemde waarden wel

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
			onderstrepen is geprolongeerd.
98	Kwekerij "Lentevreugd t.a.v. de heer J.P.M. Hoogeveen Ruigelaan 1a 2242 NP Wassenaar	Besluit om de registratie van het bedrijf te wijzigen in "Bloembollenhandelskwekerij" 03012023	Bericht dat dit een niet- agrarische activiteit is en derhalve niet legaal op de locatie aan de Ruigelaan. Ook bericht dat voorshands wordt vastgehouden aan het voornemen om ter plekke een agrarische bestemming te leggen en om geen nieuwe vestiging van niet-agrarische bedrijven te bevorderen.
99	WLTO-afdeling Wassenaar-Voorschoten p/a de heer A. Alkemade Laan van Pluijmestein 36 2245 CM Wassenaar	Teleurgesteld dat afdeling niet op de hoogte is gehouden van besluiten en procedure inzake bestemmingsplan.	Bericht dat WLTO is uitgenodigd als adviespartner in het kader van het artikel 10 BRO-overleg en als zodanig dus niet is uitgenodigd in het kader van de inspraakprocedure
100	Haagsch HandboogschuttersGilde van St. Sebastiaen Koperwieklaan 26 2251 NW Voorschoten	Willen een overdekte schietaccommodatie van 35 meter lang en 12 meter breed - aangebouwd aan clubgebouw of - aparte hal tussen de korte schietbaan en de lange baan - een gedeeltelijke overkapping van de bestaande korte schietbaan baan.	De gronden waar het handboog- schuttersgilde is gevestigd maken, zoals de meeste gronden in het plangebied, deel uit van de bufferzone. Het beleid is gericht op het tegengaan van verstedelijking en dus bouwwolume. Uitbreiding van bouwwolume in dit gebied is slechts toegestaan als ondersteuning van veldsport/ openluchtrecreatie. Een indoor- voorziening past niet binnen dit beleid en zal binnen de rode contour moeten worden geaccommodeerd.
101	Maaldrink Vermeulen Grooss Advocaten & Notarissen t.a.v. de heer mr F-N. Grooss Wassenaarseweg 20 2596 CH Den Haag namens de heer A.F. Berghuis	Bezwaar tegen wegbestemmen woningbouwmogelijkheid Buurtweg.	De woonbestemming is op kaart opgenomen en een bouwvergunning is inmiddels verleend.
102	Duijnstee Van der Wils advocaten t.a.v. de heer mr. P.C. Römer Postbus 85850 2508 CN Den Haag namens mevrouw W. Menken-Verburg	Bezwaar tegen wegbestemmen woningbouwmogelijkheid Buurtweg.	De woonbestemming is op kaart opgenomen en een aanvraag voor bouwvergunning is inmiddels in behandeling genomen.
103	de heer H. Turk Vinkelaan 20 2245 AJ Wassenaar	Verzoekt een bij hem in eigendom zijn terrein grenzend aan het "Wildenbergterrein" in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming te	Het perceel maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Papehof, waarvoor een artikel 19 procedure is gestart. De kaart is overeenkomstig

Nr	Naam	Reactie	Commentaar
		geven. Wil daarmee de mogelijkheid krijgen om zijn woning 3 meter opzij te kunnen uitbouwen.	aangepast.
104	Kwekerij Jado Oostdorperweg 206B 2241 BG Wassenaar	Perceel Oostdorperweg tussen 206a en 206c wordt gebruikt voor de teelt van struiken en siergewassen. Is bang dat de nieuwe bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Gebied deze bedrijfsvoering beperkt.	Het perceel is opgenomen als Agrarische grond met Landschaps-waarden te gebruiken als tuinbouwgrond. Tevens ligt hierop een bestemming voor een agrarisch bedrijfscentrum t.b.v. een tuinbouwbedrijf. Kortom geen beperkingen voor de bedrijfsvoering.

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED

OVERZICHT ADVIEZEN OVERLEG ARTIKEL 10 BRO

BIJLAGE BIJ HOOFDSTUK 6.3.2. VAN DE TOELICHTING

[terug naar inhoudsopgave](#)

Wassenaar, OKTOBER 2004.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
Directie Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland Postbus 30940 2500 GX Den Haag		
Rijks Planologische Dienst Postbus 30945 2500 GX Den Haag		
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Inspectie van de Ruimtelijke Ordening (inspectie West) Postbus 1160 2001 BD Haarlem Ingekomen: 16 november 2001	Met uitzondering van een gedeelte langs de Papeweg, waar is voorzien in de bouw van maximaal 28 woningen, ligt het plangebied geheel buiten de rode bebouwingscontour in het streekplan Zuid-Holland West. Op grond van geldend rijksbeleid uiterst terughoudend ten opzichte van de in het plan voorziene (woning)bouwmogelijkheden buiten de rode contour.	Het Wassenaarse beleid beoogt de bufferzonegedachte volledig te ondersteunen. Maar binnen een gebied met de omvang van het landelijk gebied van Wassenaar, met daarin een veelheid aan functies e.d. is echter in sommige gevallen maatwerk – nuancering van de algemene regel - noodzakelijk om een beter resultaat te kunnen bereiken. En daarmee past dat dan weer in die algemene regel, die in feite op zo'n zelfde resultaat is gericht.
	Appartementengebouw op terrein voormalige melkfabriek aan de Menkenlaan en woningbouw op terrein voormalig dierenpark niet toelaatbaar.	Het appartementengebouw op het terrein van de voormalige melkfabriek is deels gerealiseerd en deels in aanbouw. Zullen dan ook dienovereenkomstig moeten worden bestemd.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		Op het terrein van het voormalige dierenpark is sprake van veel verrommeling. Sanering hiervan is een vereiste voor het behoud van de kwaliteiten van het gebied. Vanuit de aard en ligging van het terrein en vanuit de verkeerssituatie ter plekke is extensieve woningbouw, in combinatie met natuurontwikkeling, waardoor een waardevoller gebied ontstaat, daartoe de meest geëigende oplossing. In het kader van het bufferzonebeleid zijn voorwaarden opgenomen en expliciet gemaakt dat het bebouwd en in cultuur te nemen oppervlak drastisch wordt teruggebracht. De landschappelijke kwaliteiten en het aanzicht van het gebied worden sterk verbeterd, doordat binnen een zone van 20 meter binnen de bestemmingsgrens wel moet worden gesaneerd, maar niets mag worden gebouwd. Voorts wordt recreatief medegebruik van het terrein mogelijk gemaakt.
	Niet eens met in het plan geregelde besluitvorming voor beleid op gebied instandhouding landgoederen. Rijksoverheid rekent tegengaan van bebouwing binnen het plangebied uitdrukkelijk tot zijn verantwoordelijkheid. Daarom noodzakelijk om van geval tot geval de wenselijkheid van afwijking van dit standpunt tegenover IRO argumenteren.	Ruimtelijke wijzigingen voortkomend uit landgoedontwikkelingsplannen zullen met een artikel 19 procedure worden afgehandeld. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 59 (vernummerd tot 58) derde lid, is geschrapt.
	De voorstellen in artikel 13 lid 2, worden op voorhand niet aanvaardbaar geacht	De lijst van nieuwe woningen is aan de hand van het PPC advies ingekort en deels met artikel 19 procedures aan de orde gesteld.
	Voor wat betreft de LGOP'n als voorstellen tot bebouwing of wijziging van het agrarisch gebruik, dan wel transformaties, geen systeem van wijzigingsbevoegdheid maar van artikel 19 dan wel partiële planherziening	Toevoeging van bebouwing op basis van landgoedontwikkelingsplannen en saneringen in transformatiegebieden zullen met artikel 19 procedure aan de orde worden gesteld. De daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		Vastgehouden wordt aan de wijzigingsmogelijkheid voor omzetting van agrarische bedrijfsbebouwing in ander functies, zoals wonen. Dit past binnen de bestaande regelgeving van de provincie Zuid-Holland.
	Vraagt naar beleidskader achter de ruim bevonden vrijstellingsmogelijkheid voor zwembaden binnen agrarische bouwsteden en bouwpercelen"	Binnen de woonbestemming op ruime percelen als in het plangebied zijn dit soort voorzieningen onderdeel van de woonfunctie. Om duidelijkheid en begrenzing te scheppen om wildgroei te voorkomen is de regeling opgenomen
	Heeft kritiek op wijze van weergeven plangrens op met name de hoofdkaart.	De plangrens zal - zo nodig - worden verduidelijkt weergegeven.
	Vraagt zich af hoe de keuze van begrenzing zich verhoudt tot de voorstellen voor de begrenzing van het te beschermen dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten	De begrenzing van het te beschermen dorpsgezicht is op de kaart ingetekend; in de voorschriften zijn beschermende bepalingen opgenomen
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordeningen Milieubeheer VROM Inspectie regio Zuid-West Postbus 2903 3001 GA Rotterdam Ingekomen: 11 juli 2003	De ligging in de bufferzone betekent voor Wassenaar dat geen verder ruimtebeslag voor verstedelijking mag plaatsvinden buiten de bebouwingscontouren van stedelijk enclaves.	Het Wassenaarse beleid beoogt de bufferzonegedachte volledig te ondersteunen. Maar binnen een gebied met de omvang van het landelijk gebied van Wassenaar, met daarin een veelheid aan functies e.d. is echter in sommige gevallen maatwerk – nuancering van de algemene regel - noodzakelijk om een beter resultaat te kunnen bereiken. En daarmee past dat dan weer in die algemene regel, die in feite op zo'n zelfde resultaat is gericht. In de toelichting en ook in artikel 1 van de voorschriften wordt dit beleid expliciet onderschreven en is daarmee formeel uitgangspunt van beleid.
	Terughoudend over de in het plan genoemde ontwikkelingsmogelijkheden en wijzigingsmogelijkheden buiten de rode contour van Wassenaar. Met name wordt daarbij bedoeld op de geplande	Zie het commentaar op de reactie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Inspectie van de Ruimtelijke Ordening (inspectie West)

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	ontwikkeling van woningen (vijftien bouwvlakken) op het voormalige dierenpark, die onwenselijk wordt geacht. Gevraagd wordt welke studies zijn gedaan naar eventuele alternatieven voor verstedelijking en alternatieven voor de locatie zelf.	
	De in het bestemmingsplan beoogde sanering van versnipperde bebouwing op het landgoed Duindigt wordt een goede doelstelling geacht. Er bestaat echter terughoudendheid over de daardoor ontstane ontwikkelingsmogelijkheden. Verzocht wordt om meer helderheid over het ontwikkelingsplan en dit te verwerken in de voorschriften. De nu voorgestane wijzigingsmogelijkheid laat teveel ruimte	Zie het commentaar op de reactie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Inspectie van de Ruimtelijke Ordening (inspectie West)
	Bovenstaande geldt ook voor de bestaande landgoederen / buitenplaatsen waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In bestemmingsplan uitsluitend concrete plannen en geen wijzigingsbevoegdheid, die thans (artikel 59) is op genomen. De voorkeur wordt gegeven aan toepassing van artikel 19, eerste lid, Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor procedures over concrete plannen	De wijzigingsbevoegdheid in artikel 59 (vernummerd tot 58) derde lid, is geschrapt.
	Voor ontwikkelingen binnen de transformatiegebieden bestaat eveneens de voorkeur voor concrete plannen langs de weg van artikel 19, eerste lid Wet op de Ruimtelijke Ordening	De wijzigingsbevoegdheid in artikel 59 (vernummerd tot 58) derde lid, is geschrapt.
	In artikel 13 is onder 2.2. een te algemene vrijstellingsbevoegdheid voor gebouwen en andere bouwwerken opgenomen. Verzocht wordt om criteria op te nemen om ongewenste situaties te voorkomen.	Het gaat in artikel 58 (vernummerd tot 57) om bijgebouwen en andere bouwwerken bij bestemde woningen in het natuurgebied. Deze woningen zijn conform de bestaande oppervlakte bestemd. Bij die woningen behorende bijgebouwen en andere bouwwerken liggen daarom niet binnen de woonbestemming en moeten daarom met vrijstelling binnen de bestemming natuurgebied worden mogelijk gemaakt volgens in die vrijstellingsbevoegdheid opgenomen maximale

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		afmetingen en voorwaarden.
	De vrijstellingsregeling in artikel 18, lid 3.2, onder b, c en e voor kassen, tweede bedrijfswoning en voorzieningen voor recreatief nachtverblijf en medisch sociale voorzieningen binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt niet wenselijk geacht aangezien daardoor meer bebouwing in het buitengebied kan plaatsvinden. De wijzigingsregeling in lid 7.1, waarbij een agrarische bouwstede kan worden gewijzigd in “woondoeleinden” wordt om de zelfde reden ongewenst geacht, omdat de gronden een agrarische bestemming blijven behouden en daardoor oprichting van bedrijfswoningen wederom tot de mogelijkheden behoort.	Kassenbouw tot een maximum van 300 m² is uitsluitend toegestaan binnen de strakke begrenzing van agrarische bouwpercelen met de aanduiding “tb” op bestaande glastuinbouwbedrijven. De vrijstellingsmogelijkheid voor kassen is geschrapt. De vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning zal strikt worden toegespitst op de aangetoonde noodzaak voor toezicht door twee op een volwaardig agrarisch bedrijf met bouwstede wonende medewerkers. Een eventueel op basis van deze stringente voorwaarde mogelijke bedrijfswoning zal onderdeel uitmaken van de op een bouwstede toegelaten bebouwing en brengt daarom geen extra bebouwing met zich mee. De vrijstellingsmogelijkheid voor recreatie en medisch sociale voorzieningen speelt zich geheel af binnen de op volwaardige agrarische bedrijven met een bouwstede toegelaten bebouwing en brengt daarom evenmin extra bebouwing met zich mee. Deze vrijstelling is bedoeld om de agrarische bedrijven een bredere economische basis te bieden, van belang voor het duurzaam voortbestaan van die bedrijfstak. De bij vrijstelling toe te laten voorzieningen blijven in dat kader ondersteunende nevenactiviteiten. De wijzigingsregeling waarbij de agrarische bedrijfswoning bij bedrijfsbeëindiging bij wijziging ex artikel 11 WRO tot burgerwoning wordt bestemd brengt ook geen extra bebouwing met zich mee. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is het zo,

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		dat de geldende bestemming (agrarische bouwstede) wordt gewijzigd in een woonbestemming. Aldus kan er geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten en dus ook niet van een agrarische bedrijfswoning Eén van de voorwaarden voor medewerking is het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing. En verder dienen de bij het bedrijf behorende weidegronden duurzaam agrarisch in gebruik blijven bij een agrarisch bedrijf dat binnen het plangebied beschikt over een agrarische bouwstede.
	Er bestaat onduidelijkheid over de in artikel 36 gevonden uitbreidingsmogelijkheid van het Tuininrichtingscentrum. Deze mogelijkheid strookt niet met het voor transformatiegebieden geformuleerde beleid.	Er is hier geen sprake van een uitbreidingsmogelijkheid. De vrijstellingsregeling is bedoeld voor de reeds bestaande, binnen het betreffende bedrijf aanwezige activiteiten.
	Refererende aan de verwijzing naar een inventarisatie wordt verzocht om aan te geven welke zaken mogelijk illegaal waren en met dit bestemmingsplan worden gelegaliseerd.	In het bestemmingsplan zijn de bestaande situaties, die planologisch aanvaardbaar zijn bevonden, bestemd. Het streven is erop gericht om niets in het overgangsrecht te laten vallen.
Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij Bezuidenhoutseweg 73 2594 AC Den Haag Ingekomen: 14 januari 2001	De in het voorontwerp voorziene (woning)bouwmogelijkheden buiten de rode contour, zoals appartementen op terrein voormalige melkfabriek aan de Menkenlaan en woningbouw op het terrein van het voormalige dierenpark worden niet aanvaardbaar geacht Hetzelfde geldt voor bebouwingsvoorstellen in de landgoederenzone.	De voorziene bouwmogelijkheden gaan allen uit van een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Ook in de gemeentelijke visie kan buiten de rode contour niet gebouwd worden tenzij er een duidelijke meerwaarde te behalen is. In het beleid, vastgelegd in het bestemmingsplan, is dit heel specifiek vastgelegd. Naar aanleiding van het PPC-advies zijn de bouwmogelijkheden onder voorwaarde van meerwaarde voor natuur en landschap nog strikter of zelfs nog strenger geregeld. Deze strengere normering is vastgelegd in het ontwerpplan. Tevens zijn de bouwinitiatieven, die met artikel 19 zijn goedgekeurd, in het plan verwerkt.
	Wijst op de gevolgen en de te volgen procedures in	De natuurbeschermingswet is een oud fenomeen en

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	het kader van de natuurbeschermingswet en de habitatrichtlijnen bij het ontwikkelen van plannen.	is reeds verwerkt in het vigerende plan. Deze bescherming en extra toetsing zal wederom worden opgenomen in het ontwerpplan. Inmiddels zijn ook de habitatrichtlijnen van kracht. Deze zullen voor wat betreft de procedures hun doorwerking krijgen in het plan. De bescherming is reeds afdoende geregeld.
	In het rijksbeleid staat de instandhouding van de kwaliteit van het landelijk gebied voorop. Alleen bij belangrijke kwaliteitsimpuls zal per geval de afwijking van het uitgangspunt (geen verdere verstedelijking buiten de rode contouren) moeten worden beargumenteerd.	In het plan is beoogd een argumentatie te geven van de door Wassenaar beoogde kwaliteitsimpuls. Het kwaliteitscriterium, in feite de vereiste van het ontstaan van een meerwaarde voor natuur en landschap, is basis van het Wassenaarse beleid.
	Louter financiële motieven voor de instandhouding van de landgoederen zijn daartoe onvoldoende. Voorzover (woning)bouwplannen binnen de landgoederen nog niet geheel zijn uitgekristalliseerd, moeten ze uit het plan worden verwijderd en bij afzonderlijke planherziening worden aangekaart . De vele vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden vormen een te beperkt kader voor integrale afweging.	Uiteraard kunnen louter financiële motieven onvoldoende zijn. Maar deze motieven wegen wel zwaar want zonder voldoende financiële middelen kan er geen sprake zijn van instandhouding van het landgoed En dat is ongewenst. In die gevallen kan het beter zijn om toch de financiële component ruimere aandacht te geven dan beleidsmatig in algemene zin in eerste instantie wenselijk zou zijn. Met verpaupering is namelijk niemand gediend. Anderzijds worden er geen bouwmogelijkheden gecreëerd die planologisch onaanvaardbaar zijn.
Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij Staatsbosbeheer. regio Zuid- Holland –Utrecht Postbus 552 3430 AN Nieuwegein Ingekomen: 18 september 2001	Vraagt begrenzing gebied waterwinning te laten samenvallen met het tussen provincie Zuid-Holland en DZH gesloten convenant, gericht op terugdringen waterwinning in duinen	De begrenzing van de waterwingebieden zal in overleg met provincie en DZH, als direct belanghebbenden worden opgenomen. De recente ontwikkelingen in het kader van de Ganzenhoekplas kunnen leiden tot een beperkte aanpassing van deze begrenzing in het bestemmingsplan
	Verzoekt te bezien of aan de bunkers in het plangebied, die een functie hebben voor de natuur, een bestemming te geven dat recht doet aan hun functie.	De `Natuur` bestemming, waarin ook een cultuurwaarde bescherming is opgenomen doet het meest recht aan de functie van de bunkers. Een meer expliciete bescherming is hier niet nodig voor

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		het behoud van de aanwezige waarden. In de “hoofdpijnen van beleid” van artikel 13 zullen de bunkers en ook ijskelders expliciet worden vermeld.
	Wil alle gronden in de Duivenvoordse Polder, die zijn begrepen in het natuurgebiedplan van Staatsbosbeheer een Nla bestemming te geven	Conform deze wens zal dit worden opgenomen in het ontwerpplan, met uitzondering van de gronden die nu in handen zijn van SBB en liggen ten westen van de Veenwatering. Dit om mogelijke vrijwillige kavelruil niet met te restrictieve bestemmingen te belasten.
	Vraagt om de twee bij de voormalige boerderij van Berg wegbestemde bedrijfsgebouwen alsnog te bestemmen. Hebben een agrarische (SBB)functie	De huidige situatie op het erf van de voormalige boerderij van Berg is erg rommelig. Dit doet geen recht aan de kwaliteiten van het gebied. Er zal een keuze gemaakt moeten worden tussen behoud van de (bouwvallige) dienstwoning of behoud van opstallen voor terreinonderhoud. Het behoud van beide past niet binnen de saneringsgedachte voor voormalige boerderijen en de behoefte aan kwaliteitsverbetering in de polder. De bebouwing bij dit complex zal worden wegbestemd en de naastgelegen kavels zullen een Nla-bestemming krijgen
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Inspectie Milieuhygiëne Zuid Holland Postbus 5312 2280 HH Rijswijk		
Ministerie van Economische Zaken Bezuidenhoutseweg 30 2594 AV Den Haag Ingekomen: 7 augustus 2001	Als plan aanleiding geeft tot reactie zal men daar binnenkort op terugkomen. Zullen dan schriftelijk reageren met afschrift aan secretariaat PPC	

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
Ministerie van Defensie DGW Directie West Nederland Postbus 11117, 2301 EC Leiden Ingekomen: 15 januari 2001	Als reactie op het algemene beleidsuitgangspunt om defensieactiviteiten terug te dringen en bestaande bouw mogelijkheden te bevrozen op de bestaande bebouwing volgens een eerder door het Ministerie gedane opgave, wordt gesteld dat Defensie een dynamisch bedrijf is dat voortdurend in beweging is. En dat zou met zich meebrengen dat bestaande objecten – zoals ook geldt voor civiele bedrijfsactiviteiten – uitbreidingsmogelijkheden aanwezig moeten zijn.	Algemene reactie: Omdat de defensiecomplexen zich bevinden in gebieden die in meerdere opzichten kwetsbaar zijn, wordt in het algemeen vastgehouden aan het uitgangspunt dat de bebouwing in de huidige omvang wordt geconsolideerd. Dit hoeft op voorhand niet te betekenen dat er – bij aangetoonde noodzaak – absoluut geen bebouwing zou kunnen worden toegevoegd, maar hiervoor wordt in het bestemmingsplan niet langer een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. Anders dan in het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1975 wordt niet langer uitgegaan van bebouwingspercentages maar van oppervlaktematen, en wordt de bouwhoogte begrensd.
	Voorgesteld wordt - om de bouw mogelijkheden die in het voorontwerp voor het vliegveld Valkenburg zijn teruggebracht van 12.316 m² naar 2.500 m², te verruimen naar 3.500 m² met handhaving van de hoogtebepalingen in het geldende bestemmingsplan;	De aanwezigheid van het vliegveld vormt in zekere zin een garantie dat de openheid in het gebied blijft gehandhaafd. Het is niet bezwaarlijk om de gevraagde oppervlakte bebouwing (die noodzakelijk is om deze functie hier te faciliteren) toe te kennen, zeker gelet op de omvang van het gebied, Maar omdat het vliegveld zal worden gesloten ligt het toekennen van extra bebouwingsmogelijkheden niet voor de hand. De defensiebestemming zal worden gewijzigd in "Natuurgebied".
	- om de bouw mogelijkheden voor het munitiemagazijnencomplex De Kom die in het voorontwerp zijn teruggebracht van 8.210 m² naar 5.500 m², te verruimen tot 8.120 m² met handhaving van de hoogtebepalingen in het geldende bestemmingsplan;	zie hierboven onder 'algemene reactie'. Binnen het duingebied met al zijn beschermde waarden ligt de gevraagde uitbreiding van de bebouwing niet voor de hand.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	- om een op een kaartje aangegeven deel van de vlakte van Waalsdorp de bestemming “militair oefenterrein” te geven, waarbij op een drietal aan de rand gelegen terreintjes bebouwing mogelijk zou moeten zijn. Een tweetal van die terreintjes zouden voorts uit de defensiebestemming moeten worden gehaald en worden bestemd overeenkomstig een door de nieuwe eigenaar, TNO/FEL, aan te vragen regeling. Verder wordt gevraagd om een bouwvlak van 1.100 m² op het in eigendom van defensie blijvend terreintje, met handhaving van de hoogtebepalingen in het vigerende bestemmingsplan, voor het terreintje dat nog in eigendom van defensie blijft. Tenslotte wordt gesuggereerd dat op laatstgenoemd terreintje een geschikte te maken locatie zou zijn voor een van elders te verplaatsen helikopterlandingsplaats.	De betreffende gronden krijgen primair een natuurbestemming, waarop medegebruik door defensie mogelijk is (dubbelbestemming). Het opnemen van bebouwingsvlakken is niet noodzakelijk, omdat binnen het bestemmingsvlak een oppervlakte van 700 m² bebouwing mogelijk is, overeenkomstig de bestaande situatie. Uitbreiding van de bouwmogelijkheden in het duingebied wordt niet aanvaardbaar geacht. De defensie gerelateerde activiteiten van TNO worden geacht te passen in dat medegebruik. Voor andere vormen van bedrijvigheid zullen in het duingebied geen extra faciliteiten worden geschapen. Voor de helikopterlandingsplaats wordt een artikel 19 procedure gevoerd. Binnen die procedure worden de belangen van natuur, milieu en waterwinning afgewogen. Het gaat hier om een dubbelbestemming natuurgebied en defensie waarbinnen een aanlegvergunningstelsel geldt voor de aanleg van werken / werkzaamheden als een helikopterlandingsplaats.
	Op korte termijn zal contact worden opgenomen over een grote behoefte aan uitbreiding van de marechausseekazerne aan de Van Alkemadelaan.	Uit telefonisch contact is begrepen dat de ontwikkeling momenteel stil ligt. Het huidige gebruik zal in de huidige omvang worden bestemd.
	Gewezen wordt op de plannen voor samentrekking Julianakazerne en aangelegen bunkerterrein, overeenkomstig eerder gedaan verzoek.	Idem
	De geluidszone op basis van de Luchtvaartwet is niet geheel juist op de plankaart aangegeven. De juiste zone op basis van de LPG-kaart zal zo spoedig mogelijk worden nagezonden. De geluidszone op basis van de Wet Geluidhinder	Omdat het vliegveld zal worden gesloten, zal er ook geen sprake meer zijn van geluidszones.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	zou moeten worden weergegeven overeenkomstig de vigerende zone, op basis van reeds toegezonden gegevens.	
	De veiligheidszones rond Valkenburg en De Kom zijn niet ingetekend overeenkomstig de nieuwe situatie.	De veiligheidszones zijn opgenomen op basis van gegevens van Defensie.
Ministerie van Verkeer en Waterstaat Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland Postbus 556 3000 AN Rotterdam Ingekomen: 9 november 2001:	Vraagt om uitgebreider aandacht voor het kustbeleid (3 ^e kustnota), teksten over het kustfundament in deel 1 van de 5 ^e Nota Ruimtelijke Ordening en Zuid-Hollandse Kustvisie 2050)	Aan het kustbeleid zal de nodige aandacht worden besteed. Zie PPC-advies en reacties Hoogheemraadschappen.
	Acht het van belang om de zeewering en bijbehorende reserveringszone goed te verankeren.	Zie PPC-advies en reacties Hoogheemraadschappen.
	Verzoekt, met verwijzing naar de artikelen 5 en 6 ("Strand" en "Natuurgebied") uit te gaan van een primaire status voor de zeewering.	Zie PPC-advies en reacties Hoogheemraadschappen.
	Tekent aan dat een extra aansluiting op de Verlengde Landscheidingsweg (voor Duindigt) ongewenst is	In het plan is nog geen sprake van een zodanige aansluiting. Opgemerkt wordt dat het ontbreken daarvan belemmerend werkt voor het vinden van noodzakelijke aanvullende voorzieningen / functies op het terrein van de draf- en renbaan Duindigt.
Ministerie van Financiën Regionale directie Domeinen West Postbus 740, 2300 AS Leiden		
Hoogheemraadschap Rijnland Postbus 156, 2300 AD Leiden Ingekomen: 7 november 2001	Diverse polderwateren (op Figuur 3.2) staan in de toelichting onterecht aangemerkt als boezemwater	De toelichting is hierop aangepast.
	Anders dan in de toelichting staat aangegeven, wordt het beheer van de zeereep, tussen Den Haag en Katwijk, niet deels door DZH of SBB, maar door Rijnland gevoerd. Ook Figuur 3.4 hierop aanpassen.	De betreffende paragraaf is uit de toelichting geschrapt.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	De zeereep moet worden bestemd als primaire waterkering.	De zeereep zal worden bestemd als primaire waterkering
	Afgevraagd wordt hoe een Nla bestemming zich verhoudt tot de functies zoals de provincie die toekent	De Nla-gebieden zijn weidegebieden die in het streekplan, dan wel in het Natuurgebiedsplan als Natuurgebied zijn opgenomen
	Er bestaat bezwaar tegen de mogelijkheid van maïsteelt omdat dat een negatief effect zou hebben op de waterkwaliteit	Er is in het plangebied geen sprake van grootschalige maïsteelt. Voedergewassen kunnen slechts incidenteel en in bescheiden mate worden verbouwd binnen het plangebied.
	Voorkeur wordt uitgesproken voor een ecologisch beheer van sportterreinen.	Een bestemmingsplan spreekt zich niet uit over het daadwerkelijke beheer door grondgebruikers.
	Alle watergangen dienen primair als water te worden bestemd. Dat geldt minimaal voor Dijkwatering, Kaswatering, Zanderijvaart, Zijlwatering en Veenwatering	In het overleg over de waterparagraaf is geconcludeerd dat de in het plan opgenomen bestemming voor de (boezem)watergangen voldoende is.
	De in de waterbestemming behorende voorzieningen, zoals sluizen, bruggen inlaten of gemalen en de aangrenzende onderhoudsstrook moeten de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" krijgen.	De aangrenzende onderhoudsstrook vindt voldoende bescherming in de keur. De overige voorzieningen zijn – voor zover aanwezig - binnen de huidige planvoorschriften mogelijk.
	Gaat er vanuit dat het percentage open water zeker niet minder mag worden dan al aanwezig was voor de bestemmingsplanherziening, of zoveel meer als uit berekeningen noodzakelijk blijkt	Met deze aanname wordt rekening gehouden.
	Gesteld wordt dat afvalwaterpersleidingen met bijbehorende leidingstroken moeten worden bestemd.	Leidingen die planologisch relevante consequenties hebben of die bijzondere bescherming verdienen zullen in het plan worden bestemd. De betreffende leiding is opgenomen op de kaart en in artikel 53 van de voorschriften
	Naar aanleiding van het aanlegvergunningsstelsel wordt opgemerkt dat op basis van de Keuren van de verschillende waterschappen geen werken mogen worden uitgevoerd tot 5 meter uit de oever van een oppervlaktewater.	Als de keuren deze activiteit verbieden en er op de naleving daarvan wordt toegezien, zullen er zich binnen die strook geen ongewenste ontwikkelingen voordoen.
	Verzoeken de uitkomsten van de strategische visie	Zullen in de toelichting worden opgenomen, als

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	op het watersysteem in het kader van de gebiedsgerichte Aanpak Den Haag – Katwijk mee te nemen in het bestemmingsplan	onderdeel van de waterparagraaf.
Hoogheemraadschap Delfland Postbus 3061 2601 DB Delft Ingekomen: 12 november 2001	Anticiperend op de door GS van Zuid-Holland voorgenomen herziening van de Nota Planbeoordeling en conform de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21 ^e eeuw en het kabinetsstandpunt WB 21 zou een waterparagraaf verplicht zijn	Een waterparagraaf zal aan het plan worden toegevoegd
	Verzoekt het water langs de bosgebieden Clingendaal ren Oosterbeek, de tankgracht, toe toe voegen aan de wateren met een ecologische maar ook met een historisch-geografische waarde	Beide tankgrachten (in Noord en in Zuid) zullen worden bestemd als "Water met landschaps-, natuur en/of cultuurhistorische waarden".
	Het is gewenst om de landscheiding binnen de plangrenzen specifiek te bestemmen	De landscheiding zal op de kaart worden vermeld.
	Het is gewenst om de rioolwaterpersleiding vanaf de Zijdeweg, evenwijdig aan Rijksstraatweg/Benoordenhoutseweg over een breedte van 5 meter te bestemmen,	Zie commentaar op de reactie van het Hoogheemraadschap Rijnland.
Westelijke Land- en tuinbouworganisatie WLTO en Regionaal windoverleg Postbus 649 2003 RP Haarlem Ingekomen: 30 oktober 2001	Pleit voor een vrijstelling voor vergroting van het agrarische bouwperceel tot 2 ha (uit de verwijzing in de brief blijkt dat wordt bedoeld 'bouwstede' i.p.v. bouwperceel).	Aangezien nog geen van de bedrijven te Wassenaar een bouwstede van 1 ha. heeft volgebouwd en er dus ook binnen de rechtstreekse bestemming nog (voldoende) mogelijkheden zijn, lijkt de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee het te bebouwen bedrijfsperceel met 50% kan worden vergroot tot 1,5 ha, afdoende te zijn. De gewenste concentratie van bedrijfsgebouwen is hiervoor een grote drijfveer. De wijzigingsbepaling blijft dan ook uitgaan van vergroting tot maximaal 1,5 ha.
	Bouwhoogte voor kassen verruimen van 4,5 tot 6 m.	Omdat in het kader van de Nota planbeoordeling de kassen beperkt moeten worden tot het bouwperceel,

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		is de aanpassing tot de gevraagde hoogte geen ruimtelijke aantasting en kan worden gehonoreerd.
	Laten vervallen van de max. bouwhoogte voor zwembaden bij ab. Aangezien dit bij WI ook niet is geregeld.	In de vrijstellingsmogelijkheid voor zwembaden wordt ook bij WI-bestemmingen een hoogte van 0,50 m opgenomen
	300 m ² glas in Al gebied zal moeten zijn: 1500 m ² binnen bouwperceel met een vrijstellingmogelijkheid voor uitbreiding tot 3000 m ²	Bedoeld was 1500 m ² glas binnen het bouwperceel en daarbuiten (binnen de bestemming Al) nog 300 m ² . Kassenbouw zal uitsluitend binnen het bouwperceel van de bestaande tuinbouwbedrijven worden toegestaan tot maximaal 300 m ² .
	Geen beperkingen opnemen voor de teelt van voeder-gewassen tot max. 20% van het bedrijfsareaal. Hooguit beperkingen in de zin van aanlegvergunningen tav Nla	De afweging tussen economische bedrijfsbelangen en natuur- en landschapswaarden blijft in individuele gevallen altijd moeilijk. Daarom hebben we gemeend hier toch duidelijk een rol in te blijven spelen. Door een meerjarenvergunning af te geven behoeft dit geen tijdverlies te betekenen. Binnen Nla blijft er vanwege de relatief hoge natuurdoelstelling een verbod van kracht.
	Verzoek om een proactieve opstelling voor verbreding agr.bedrijfsvoering. Dit zouden ook niet-agr.activiteiten moeten kunnen zijn en zeker ook max 15 kampeerplaatsen in bepaalde periode.	Blijkbaar worden de reeds opgenomen mogelijkheden niet ruim genoeg gevonden. Echter moet voorop blijven staan dat het voor de in stand houding van de agrarische bedrijfstak is en dat het landschap er niet door mag worden verstoord. Er is in het voorontwerp een evenwicht gezocht en naar onze mening ook gevonden.
	Niet verworven agrarische gronden moeten een Aln bestemming blijven behouden.	Anders dan het streekplan hebben we al een duidelijk agrarisch belang vastgelegd in onze bestemming. Nagenoeg de gehele bestemming Nla is geconcentreerd op de eigendommen van SBB. De percelen die nog behoren tot een agrarische bouwstede zullen een Aln bestemming krijgen.
	In de voorwaarden voor vrijstelling van een 2 ^e bedrijfswoning moet ook de complexiteit en aard van het bedrijf ook met evt. niet agrarische	De complexiteit en de aard van het bedrijf moet door de bedrijfstak zelf worden verwoord in een bedrijfsplan dat de noodzaak moet aantonen. Niet

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	bedrijfsactiviteiten.	agrarische activiteiten mogen hier geen rol in spelen, omdat deze slechts beperkt een aanvullende rol mogen spelen ter in stand houding van juist de agrarische activiteiten. Mede gezien de opmerkingen van de PPC blijkt een soepelere benadering niet mogelijk.
	Bij bedrijfsbeëindiging zouden meer dan 1 wooneenheid moeten worden toegestaan. Evt. zelfs op een betere plek.	Binnen het voorontwerp is de wijzigingsbevoegdheid juist niet beperkt tot één wooneenheid. Wijzigingen t.o.v. de plek zijn zeer moeilijk te voorzien en zullen in voorkomende gevallen bekeken moeten worden. Hierbij speelt ook de cultuurhistorische opbouw van het landschap met boerderijlinten een belangrijke rol. Mede gezien de opmerkingen van de PPC blijkt een soepelere benadering niet mogelijk. In de wijzigingsbevoegdheid in artikel 18, zevende lid, is sprake van de mogelijkheid om de bestemming van een opgeheven agrarisch bedrijfscentrum te wijziging in een woonbestemming voor één of meer woningen. Daaraan is ondermeer de vereiste verbonden dat de weidegronden duurzaam bij een grondgebonden agrarisch bedrijf met bouwstede moeten zijn ondergebracht.
Duinwaterbedrijf Zuid-Holland Postbus 34 2270 AA Voorburg Ingekomen: 31 oktober 2001	Zou graag het grote belang van een goede beschermde drinkwatervoorraad verwoord zien. Dit zou ook tot uiting moeten komen in de wijze van bestemming van de drinkwaterwinning.	De beleidsvisie is hierop aangepast. In het ontwerpplan zal de waterwinning een specifieke bestemming krijgen en geen onderdeel meer zijn van de bestemming Natuur.
	Verzoeken ook de diepe winningen in Kijfhoek, Bierlap, De Klip, Hertenkamp, Groot Haesebroek, Blankenburg, Voorlinden en Roggewoning te bestemmen.	Na nader overleg is besloten alle diepe winningen (in de binnenduintrand) te bestemmen.
	De stelling dat de natuur-gerichte recreatie toeneemt onderschrijven zij voor wat betreft de duinen niet. Bezoekersaantallen van de afgelopen 10 jaar	De recreatiedruk op het gehele (Wassenaarse) buitengebied neemt echter wel toe, hoewel het tevens ook meer gespreid gebeurt.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	spreken dit ook tegen. Wel heeft het plan een zonering van de recreatie, waarbij relatief intensievere delen worden mogelijk gemaakt.	Zonering is verbaal aangegeven in de toelichting.
	Zie ook bijlage bij de brief met detail opmerkingen.	Na overleg verwerkt of toegelicht.
Kamer van Koophandel Haaglanden Postbus 29718 2502 LS Den Haag Ingekomen: 25 oktober 2001	Geen opmerkingen	
N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 444 2740 AK Waddinxveen Ingekomen: 17 augustus 2001	Op de plankaart staan diverse (hoofd)aardgastransportleidingen niet juist ingetekend. In de legenda worden onjuiste diameters en druk genoemd. Verzocht wordt om aanpassing.	De opmerkingen over de leidingen worden overgenomen en verwerkt.
	Verzocht wordt om tabel 10.1 van de toelichting te vervangen. Vervangingsvoorstel bijgevoegd.	Idem
	Verzocht wordt om binnen de bestemming "Leidingentracé" een tweetal aardgastransportleidingen toe te voegen	Idem
	Gesteld wordt dat in artikel 51, zevende lid, niet naar de leden drie en vier maar naar de leden vier en vijf moet worden verwezen.	Artikel is opnieuw geredigeerd.
	Doen een tekstvoorstel voor horen van de leidingbeheerder in geval van voorgenomen vrijstellingverlening.	Is overgenomen.
Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (NAM) Scheepersmaat 2 9405 TA Assen Ingekomen: 31 oktober 2001	Wil de locaties aan de Zijdeweg en de Wittenburg opruimen en de hieraan ten grondslag liggende huur- en erfpachtovereenkomst beëindigen. Voorwaarde is dat er binnen het Wassenaarse buitengebied een alternatieve locatie van voldoende afmetingen beschikbaar is. te geven als er een andere locatie beschikbaar kan komen.	De NAM is inmiddels ver gevorderd met het ontmantelen van de winninglocatie. Dat maakt de daarop betrekking hebbende bestemmingsregeling overbodig. Deze is dan ook niet meer opgenomen.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
Connexxion Hoogeveenseweg 5 2771 TA Boskoop Ingekomen: 19 september 2001	Geen opmerkingen	
NUON Postbus 6 2400 AA Alphen aan den Rijn		
Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) Postbus 1001 3700 BA Zeist Ingekomen: 3 december 2001	Men is niet gelukkig met de tekst dat de beschermende bepalingen komen te vervallen als het beschermde gezicht niet doorgaat.	In de artikelen 1 (zesde lid) en 12 is een uitgebreide beschermingsregeling opgenomen voor archeologie en cultuur. Daarin zijn de cultuurhistorische waarden, die aanwezig zijn ongeacht een mogelijke aanwijzing, adequate beschermd als ware het beschermde gezicht reeds een feit.
	Ongeacht de status is het gebied beschermingswaardig. Zie ook beleid belvédère.	Zie boven.
	In toelichting staat dat de opsplitsing van landgoederen en buitenplaatsen nagenoeg altijd de samenhang van het goed en de functionele differentiatie aantast. Tevens staat er dat het de bedoeling is dat de ontwikkelingen binnen het beschermde dorpsgezicht zodanig moeten zijn dat de waarden niet worden aangetast, maar waar mogelijk zelfs worden verbeterd. Gelieve dit ook in de voorschriften duidelijker te regelen.	Zie boven.
	In het beleid omtrent de lgop's is onvoldoende vastgelegd dat een cultuurhistorische analyse onvermijdelijk is.	Inmiddels is voor de uitvoering van ontwikkelingen uit LGOP'n noodgedwongen gekozen voor ad hoc oplossingen door middel van partiële bestemmingsplanherziening en/of artikel 19 WRO-vrijstelling. Bij die gelegenheid zal aandacht worden besteed aan de cultuurhistorie
	Aan de plannen op de landgoederen Duindigt en Blankenhoeve kan geen medewerking worden verleend. Ook voor de landgoederen in zijn algemeenheid is de wijzigingsbevoegdheid veel te	In de PPC-vergadering van 21 augustus 2003 hebben we reeds aangegeven dat we, conform het advies van de PPC, de wijzigingsbevoegdheid voor de landgoederen zullen schrappen uit het plan.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	ruim en geeft men de voorkeur aan artikel-19-procedures.	
RDMZ Postbus 1001 3700 BA Zeist Ingekomen: 10 juli 2003	Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de brief uit 2001.	--
Gemeente Katwijk Postbus 589 2240 AN Katwijk Ingekomen: 17 oktober 2001	Geen opmerkingen	
Gemeente Leiden Postbus 9100 2300 PC Leiden		
Gemeente Leidschendam Postbus 424 2260 AK Leidschendam Ingekomen: 5 november 2001	Geen opmerkingen	
Gemeente Valkenburg Postbus 22 2235 ZG Valkenburg Ingekomen: 25 september 2001	Geen opmerkingen	
Gemeente Voorschoten Postbus 393 2550 AJ Voorschoten Ingekomen: 1 november 2001	Geen opmerkingen	
Gemeente Den Haag Postbus 12600 2500 DJ Den Haag		
<i>Memo Dienst Stadsbeheer over</i>	Herinrichting park/tuin zou passen binnen de	Mogelijk met aanlegvergunning zolang het geen

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
<i>Clingendaal en Oosterbeek</i> Ingekomen: 2 november 2001	natuurbestemming	aanpassing van de functiebegrenzing betreft.
	In de theeschenkerij bevindt zich een dienstwoning.	Van de zijde van het Instituut Clingendaal is medegedeeld dat het 6 maanden per jaar in gebruik is als theehuis en het woonhuis als kantoor in gebruik is genomen. Verhouding theehuis/kantoor is 50/50. Het theehuis wordt door ons gezien als een zeer gewenste functie; beide functies zullen dan ook afzonderlijk worden bestemd (Holl resp M(soc))
	Graag strook van 35 m. langs sloot op weiland-voormalig VROM een natuurbestemming te geven.	De bestemming zal op de kaart worden aangepast, waarbij de strook langs de Kmar een Natuurbestemming krijgt.
	Instituut verzoekt om een parkeervoorziening tussen ANWB en de oprijlaan.	In de bestemming Natuurgebied is – zij het op een andere locatie – een parkeermogelijkheid geregeld.
	Vervangende botenloods naast de scouting i.p.v. gebouw naast het veld Oosterbeek	Deze mogelijkheid is in het ontwerp opgenomen, op voorwaarde van sloop van het bestaande gebouw.
<i>Fax-memo Dienst OCW</i> Ingekomen: 7 november 2001	In artikel 37 mogelijkheden openhouden voor nieuwbouw van clubhuizen	In de bestemmingsregeling wordt uitgegaan van het huidige gebruik, waaraan enkele uitbreidingsmogelijkheden zijn toegevoegd. Voor substantiële veranderingen in de bebouwingsstructuur zijn geen concrete initiatieven bekend, en daar wordt in dit bestemmingsplan dan ook niet in voorzien.
	Maximaal toegestane oppervlak voor tribunes te krap.	Deze regeling is overgenomen uit het vigerende plan Landscheiding, waarbij de bouwhoogte is vergroot. Maatvoering zou ons inziens voldoende moeten zijn.
	Door het ontbreken van een overzichtskaart kan niet worden achterhaald op welke locatie vrijstelling voor 4 tennisbanen kan worden verleend	De vrijstellingsmogelijkheid voor tennisbanen binnen de bestemming Sportalgemeen is vervallen.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	Parkeren op eigen terrein is praktisch niet uitvoerbaar.	Er zal een vrijstellingsregeling worden opgenomen voor die situaties waarbij kan worden aangetoond dat elders structureel over voldoende parkeergelegenheid kan worden beschikt
	Niet akkoord met het specifiek toewijzen van gronden aan een sportsoort.	Sportsoorten zijn onderscheiden naar ruimtelijke relevantie. Op dat punt is in het verleden reeds maatwerk verricht in de bestemmingsplannen Landelijk Gebied en Landscheiding. Deze situatie is conform deze geldende regelingen voortgezet.
	In artikel 38 een algemenere sportomschrijving opnemen.	De gronden die voor de golfsport zijn bestemd, zijn hiervoor onlangs ingericht of worden hiervoor nu ingericht. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het gebruik binnen de bestemmingsplanperiode zal wijzigen, zodoende wordt de bestaande situatie bestemd, waarbij een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen voor "Sport algemeen"; traditionele veldsporten. Het beleid is voorts sterk gericht op golf vanwege de behoefte aan een landschappelijke / ecologische meerwaarde. De overige sportterreinen kunnen voor verschillende vormen van veldsport worden gebruikt, waarbij ook in medegebruik voor de golfsport is voorzien.
	Hoogtematen aanpassen aan volwaardige en professionele golfvoorziening.	Hoogtematen zijn verruimd. Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor andere bouwwerken tot 5.00 meter en ballenvangers en lichtmasten tot 15.00 meter.
Rijksdienst voor het oudheidkundig Bodemonderzoek Postbus 1600 3800 BP Amersfoort Ingekomen: 9 oktober 2003	Ten onrechte wordt verwezen naar de concept kaart CHS. Deze is inmiddels vastgesteld.	De in 2002 vastgestelde kaarten zullen worden aangehaald in de plantoelichting.
	Figuur 4.5 (overzicht archeologische waarden) ontbreekt op pag 32.	Kaartje met zowel verwachtingen als bekende waarden zal worden opgenomen.
	Opmerking over dorpskern kan vervallen. Valt buiten het plangebied.	De passage tussen figuur 4.5 en het kopje " De indicatieve kaart" zal worden geschrapt.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	Stelling dat een groot deel van de archeologische waarden door grondwerkzaamheden verloren is gegaan, wordt niet gedeeld.	Deze stelling slaat met name op de dorpskern en kan zoals boven vermeld vervallen.
	Bescherming van de gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde is onvoldoende gewaarborgd door een monumentenverordening.	Conform het verdrag van Malta zal de bescherming alsnog met een aanlegvergunningstelsel voor deze gebieden worden geborgd. In de artikelen 1 (zesde lid) en 12 is een uitgebreide beschermingsregeling voor onder andere archeologie opgenomen.
	Gebieden met hoge archeologische waarden zijn gebaseerd op bekende waarden en niet op potentiële waarden. Art 18 moet zijn art.12	De tekst zal worden aangepast door het woord "potentiële" te laten vervallen. Het nummer van het artikel waar aan gerefereerd wordt zal worden aangepast.
	Het principe `cultuurhistorische waarden als uitgangspunt en inspiratiebron voor de inrichting van de ruimte` (Belvédère) wordt helaas nauwelijks benadrukt.	Dit aspect zal, conform de nota Belvédère in de plantoelichting nog wat meer worden benadrukte.
	Art.12 lid 2.1 streeft naar wetenschappelijk onderzoek in de gebieden van hoge archeologische waarden. Dit moet een harde voorwaarde zijn.	Het "streven" is omgezet in een verplichting.
	Art. 12 lid 2.2, 3.2, 5.4 en lid 7 verwijst naar de ROB. Voor niet-beschermd terreinen van hoge waarde kunt u bij de provinciale archeoloog terecht voor advies.	Het artikel is conform deze opmerkingen aangepast, in die zin dat advisering geschiedt door de provinciale archeoloog.
Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP Den Haag Ingekomen: 3 november 2003	<u>2.1. Planvorm</u> Opgemerkt wordt dat er kennelijk sprake is geweest van enig misverstand, omdat het voorontwerp bestemmingsplan uit 2001 slechts ten dele zou zijn herzien.	Het voorontwerp dat in 2001 in het kader van een inspraakprocedure ter inzage heeft gelegen, is onderwerp van beoordeling in het artikel 10 BRO overleg. Het herziene juridische deel bevat beleidsmatig geen principiële veranderingen en moet worden gezien als een product van onderling ambtelijk vooroverleg gemeente/provincie, gericht op verduidelijking van het voorontwerp In het uit te brengen ontwerp zullen voorschriften,

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		toelichting en plankkaart, voorzover dat nog niet het geval is, op elkaar zijn afgestemd.
	<u>2.2. Rijksbeleid</u> Verzocht wordt rekening te houden met de artikel 10 BRO-reactie van de VROM-Inspectie over de plannen buiten de rode contour van Wassenaar en met name over de plannen op het voormalige dierenpark.	Verwezen wordt naar het commentaar op die reactie.
	<u>2.3. Streekplan Zuid-Holland West</u> Het nieuwe streekplan Zuid-Holland West is op 19 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. De toelichting dient op dit punt te worden geactualiseerd met inachtneming van het daarin bepaalde omtrent concrete beleidsbeslissingen (c.b.b.), structurerende elementen en kernpunten. In het streekplan is er onder meer voor gekozen het stedelijk ruimtebeslag te sturen met behulp van rode bebouwingscontouren (concrete beleidsbeslissing 2). Buiten deze contouren is uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag niet mogelijk. Gelet op de diverse in het plan opgenomen mogelijkheden, dient dan ook expliciet te worden aangegeven hoe het voorliggende bestemmingsplan zich verhoudt tot het nieuwe streekplan.	Ten aanzien van de in voorbereiding zijnde herzieningen van de Nota Planbeoordeling, het streekplan Zuid-Holland West en de Ontwerp vijfde nota Ruimtelijke Ordening wordt door de gemeente gepleit voor een gebiedsgericht beleid en het zoeken naar passende oplossingen voor het streven naar een kwalitatieve verbetering van de in het plangebied aanwezige waarden door het creëren van oplossingen met een maatschappelijk saldo (maatwerk in plaats van generiek beleid). De toelichting zal worden bijgesteld ten aanzien van het in de Vijfde Nota aangegeven beleid. Ondanks het generieke restrictieve beleid voor het plangebied wordt door de gemeente gepleit voor maatwerk in het kader van de revitalisering van onderdelen van het plangebied. In het plan worden voor specifieke problemen voorstellen gedaan met specifieke oplossingsmogelijkheden. Per onderdeel zullen de functionele en ruimtelijke randvoorwaarden en daarbij te volgen procedures worden beschreven en toegelicht.
	2.3.1. <u>C.b.b. 2 uit het streekplan: rode contouren versus de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (met name transformatiegebieden, en dierenpark, artikel 25)</u> Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag buiten de rode	Ondanks het provinciaal beleid met betrekking tot de bebouwingscontour wordt een gering aantal door de gemeente voorgestelde specifieke oplossingen aanvaardbaar geacht temeer nu deze worden ingebed in een beleid dat rekening houdt met

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	contouren is niet mogelijk. De contouren kunnen slechts door middel van een (partiële) streekplanherziening worden aangepast. Daarnaast wordt gesteld dat de wijzigingsbevoegdheid voor de transformatiegebieden onvoldoende bepaald is, in die zin dat onduidelijk is om hoeveel woningen het uiteindelijk zou gaan. Immers, de wijzigingsbevoegdheid verbindt aan uitbreiding van het aantal woningen de eis van ruimtelijke meerwaarde, hetgeen ons inziens een subjectief begrip is. Uit vaste jurisprudentie vloeit voort dat wijzigingsbevoegdheden voldoende door objectieve normen dienen te worden begrensd. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden en uit te werken woongebieden zijn niet de manier om in dit gebied dergelijke ontwikkelingen vorm te geven. Een harde ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Daarnaast wordt nogmaals gewezen op het feit, dat de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden niet stroken met het provinciale rode contourenbeleid. Dit laat overigens onverlet, dat er besprekbare transformatielocaties zouden kunnen zijn.	bestaande waarden in het plangebied en bij bedoelde oplossingen uitdrukkelijk gericht is op verbetering / versterking van die waarden. De ontwikkelingen binnen landgoederen en transformatiegebieden zullen conform het advies met afzonderlijke procedures aan de orde worden gesteld.
	<u>2.3.2. C.b.b. 3 uit het streekplan: zandwinning Ommedijkse Polder / Valkenburgse Meer</u> In het plan ontbreekt de mogelijkheid van uitbreiding van het Valkenburgse Meer. Provinciale Staten hebben bij de vaststelling van het streekplan het besluit van 24 mei 1996 tot uitbreiding van de zandwinning in de Ommedijkse Polder in aansluiting op de bestaande zandwinning (een c.b.b.) gehandhaafd. In het nieuwe streekplan is de c.b.b. gehandhaafd. Gelet op artikel 4a, lid 1 WRO dient een c.b.b. in acht	Bij planologische afwegingen moet niet alleen worden gekeken naar de waarden van het betrokken perceel op zich. Verwacht wordt dat daarbij een ruimere afweging wordt gemaakt en dat ook wordt gekeken naar en getoetst aan de directe en minder directe omgeving. In de directe omgeving zijn omstandigheden ontstaan die de zandwinning extra onaanvaardbaar maken. Gedeputeerde Staten hebben een verklaring van geen bezwaar verleend voor de aanleg en inrichting van een omvangrijk natuurontwikkelingsgebied: Lentevreugd met de

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	genomen te worden bij de vaststelling van gemeentelijke plannen.	daarbij behorende ecologische verbindingzones. Voor het welslagen van dit beleid is binnen de Gebiedsgerichte Aanpak Den Haag Katwijk onder andere een ecotunnel onder de N44/A44 gepland. Er zijn drie hoofdredenen om af te zien van de uitbreiding van het Valkenburgse Meer: d. uitbreiding druist in tegen het bufferzonebeleid e. creëert direct een zwakke schakel in de zo gewenste ecologische hoofdstructuur f. en vormt een aanslag op het duurzaam instandhouden van de agrarische bedrijfstak d. Bufferzone beleid In eerste instantie lijkt een uitbreiding van de zandwinning in de bufferzone uiteindelijk wellicht geen direct conflict op te leveren. Immers juist water vormt een grote garantie voor de duurzame openheid van het gebied en kan verstedelijking voorkomen. Inderdaad is het mogelijk dat er op de hele lange termijn uiteindelijk geen sprake meer zal zijn van een conflict. Op de korte, middellange en lange termijn is er echter wel een probleem. Minimaal de eerste 25 jaar zal een niet geringe bedrijfsmatige activiteit plaatsvinden, die absoluut niet past binnen het te voeren beleid voor een dergelijk bedreigd gebied tussen Wassenaar en Leiden. Ook de openheid wordt door deze, in feite permanente, activiteiten binnen dit tijdsbestek direct bedreigd. Denk hierbij aan de voortdurende aanwezigheid van materieel en de grote voorraden zand die ter plaatse liggen te drogen. De zware transportbewegingen kunnen onder andere een direct negatief effect hebben op de grote extensieve recreatieve waarden van dit deel van de bufferzone.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		e. Ecologische hoofdstructuur Op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar een ecologische verbinding tussen het Groene Hart en de duinen als ecologisch kerngebied. Over Wassenaar zou deze verbinding moeten lopen om uiteindelijk door de Duivenvoordecorridor het Groene Hart te bereiken. De structuur van de landgoederen ten zuiden van dorp Wassenaar is in het begin van de vorige eeuw deels verkaveld, waardoor een verbinding voor grotere (zoog)dieren daar wordt belemmerd door de vele hekken en andere gebruiksfunctie in de villawijken. Dit betekent dat voor grotere organismen, zoals bijvoorbeeld het ree, een andere verbinding moet worden gevonden. In het verlengde van het in de aanhef genoemde natuurontwikkelingsgebied Lentevreugd zijn er zeer goede mogelijkheden voor een verbinding ten noorden van Wassenaar. Eigenlijk is dit nog de enige geschikte mogelijkheid, wil de voor deze verbinding vastgestelde ambitie kunnen worden gehaald. Eén van de zwakkere plekken in deze verbinding is de oversteek met de N44/A44. Hier is dan ook (gezamenlijk met de provincie, Leiden en diverse andere partijen verenigd in de Gebiedsgerichte Aanpak Den Haag Katwijk een ecotunnel gepland. Door de enorme insnoering van de verbinding vlak voor de oversteek met de A44 tengevolge van de eventuele uitbreiding van de zandwinning en de daarmee gepaard gaande uitwaaiing van intensieve recreatieve activiteiten, zou de ecologische structuur ter plaatse volledig teniet worden gedaan. De kans op verbrediging van de fauna zal door de bedrijfsmatige activiteiten en de feitelijk zeer beperkte, resterende corridor na uitbreiding van de zandwinning, louter een

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		toevalstreffer worden. f. Agrarische structuur In het landschap worden de weidegebieden en de daarmee samenhangende openheid erg gewaardeerd. In een groter geheel vormen juist deze weiden de contramale van de sterk verdichte steden en vergroten zij tevens de herkenbaarheid en de afwisseling met de beboste strandwallen. Tevens dragen ze grote natuurwaarden in zich. De agrariërs worden voor het overgrote deel gezien als beheerder van dit landschapstype. Om verrommeling te voorkomen moeten duurzame grondgebonden agrarische (rundveehouderij)bedrijven kunnen blijven voortbestaan. Juist de versnippering en het hobbyisme, wat ontstaat als een grondgebonden bedrijf niet meer over voldoende grond kan beschikken, leidt tot afbreuk van eerder genoemde waarden. In het gemeentelijke beleid wordt daarom gestreefd naar volwaardige grondgebonden agrarische (rundveehouderij)bedrijven die voldoende ruimte moeten krijgen en behouden voor een gezonde en duurzame bedrijfsvoering. Een aanslag op hun weidegronden en dan met name op de zo noodzakelijke huiskavels van de bedrijven, is een directe aanslag op de kwaliteit van het gebied, de openheid en de recreatieve waarde. Het voortbestaan van twee gezonde grondgebonden rundveehouderijen met bedrijfsopvolging staat op het spel, als gevolg van de gronden die nodig zijn voor de voorgenomen zandwinning opvolging, Uitbreiding van zandwinning is ruimtelijk gezien (bufferzonebeleid), maar zeer zeker ook voor de ecologische structuur (verbindingszones) van een

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		groter gebied dan ook niet aanvaardbaar. Verder is het een onaanvaardbaar ernstige bedreiging voor de duurzame instandhouding van de rundveehouderijen, een bedrijfstak, die moet worden gezien als één van de dragers van de waarden van het buitengebied. Er bestaat dan ook niet de bereidheid om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken.
	<u>2.4. Cultuurhistorie</u>	
	<u>2.4.1. Algemeen</u> Aangezien het hier een gebied betreft van grote cultuurhistorische waarde, een topgebied in de Nota Belvédère, een onderdeel van de CHS, een rijks beschermd gezicht, vraagt de commissie zich af waarom er geen specifiek artikel is opgenomen ter bescherming van de Cultuurhistorische waarden.	In de artikelen 1 (zesde lid) en 12 is een uitgebreide regeling voor de bescherming van archeologie en cultuur opgenomen.
	<u>2.4.1. Algemeen</u> Aan het beschermd gezicht wordt onvoldoende bescherming geboden. Een goede bescherming dient het plan te bieden. Geadviseerd wordt in overleg te treden met RDMZ.	Zie boven.
	2.4.2. Monumentale objecten / complexen Op de plankaart dienen de MIP en de MSP-objecten en complexen te worden aangegeven.	In de toelichting zal een relatie met het MIP worden gelegd.
	<u>2.4.3. Archeologie</u> Bij Archeologie wordt nog onvoldoende uitgegaan van de CHS en het bijbehorende beleidskader, zowel in tekst, voorschriften en op kaarten. Tevens verwijzen naar AMK van Zuid-H. en de Indicatie kaart Archeologische Waarden (IKAW). Onderzoek moet een harde voorwaarde zijn en geen streven (art.12 lid 2.1)	Archeologisch vooronderzoek zal als voorwaarde worden opgenomen in artikel 12.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	2.4.4. Landgoederen / buitenplaatsen Er dienen definities te worden opgenomen alsmede een opsomming van buitenplaatsen (beschermd of te beschermen) en landgoederen, tezamen met de op de plankaarten aan te geven diverse begrenzingen. Ook is aandacht nodig voor de aanwijzing van het potentieel beschermd gezicht landgoederenzone, zowel in voorschriften als op plankaart.	In de begripsbepalingen zijn de gevraagde definities opgenomen. Op deelblad 7 van de plankaart staan de landgoederen vermeld. Voor de bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied zijn regels in de voorschriften opgenomen.
	2.4.5.Landgoedontwikkelingsplannen, artikel 2,lid L2 en Bijlage 1 nrs 9-12 De status van een Lgop is onduidelijk en wat is de noodzaak van om een dergelijk plan te noemen in de voorschriften. De commissie vraagt zich af of de uitgewerkte plannen wenselijk zijn in het kader van een structureel behoud van de landgoederen. Een harde ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. De wijzigingsbevoegdheid is te ruim, men adviseert de wijzigingen op landgoederen met art.19 te regelen. Men staat niet onwelwillend tegen de intenties, waarvan bijv. de uitwerking op Duindigt een goed voorbeeld is. De voorwaarde voor sloop op terrein van derden en het niet bestemmen van dit tuincentrum lijkt juridisch onhoudbaar (overleg gewenst).	De wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.
	<u>2.4.6. Molenbiotoop</u> De molenbiotoop dient te worden vermeld in voorschriften en plankaart. In art.4 dient te worden opgenomen dat de eigenaar/ beheerder dient te worden gehoord, bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid.	In artikel 4 is de in de Nota Planbeoordeling gesuggereerde beschermingsregeling voor de molenbiotoop overgenomen.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	<u>2.5. Glas</u> De Nota Planbeoordeling (NP) bepaalt dat uitbreiding van glas slechts in glastuinbouwconcentratiegebieden mag plaatsvinden. Uitbreiding in het onderhavige plangebied is niet toegestaan. Er zijn in de voorschriften, ten onrechte, geen restricties t.a.v. glas aangegeven. De NP geeft een max van 300 m2 binnen het bouwperceel. De omzetting van een vt naar een tb wordt gezien als een mogelijkheid voor nieuwe vestiging en dient te worden geschrapt. Ook de vrijstelling in art.18 lid 3.2 voor het bouwen van kassen tot 3000 m2 is in strijd met de NP. Het plan bevat geen waarborgen tegen uitbreiding van de aanwezige kassen. De voorschriften dienen tav. glas te worden aangepast.	Conform het advies zullen alle mogelijkheden voor uitbreiding van het glas, alsook demaximale oppervlaktemaat, worden aangepast.
	<u>2.6. Bedrijfsbebouwingsmogelijkheden van Rijksstraatweg 179 en Rijksbufferzone</u> Ten aanzien van de forse uitbreiding op Rijksstraatweg 179 is er door de rechter bepaald dat toename van bebouwing zich niet verdraagt met het bufferzonebeleid. Onder gelijkblijvende omstandigheden is het niet waarschijnlijk dat een zelfde bouwvolume de rechterlijke toets zal kunnen doorstaan. Verzocht wordt het plan conform onze brief dd 20-9-2001 aan te passen.	Het bouwvolume wat mag worden toegevoegd om de bedrijfsvoering te kunnen blijven garanderen zal sterk worden teruggebracht. De voorheen noodzakelijk geachte bedrijfswoning komt geheel te vervallen.
	<u>2.7. Wonen</u> Er dient een gedetailleerd overzicht te worden toegevoegd van agrarische (dienst)woningen welke worden omgezet in burgerwoningen. Voorts: de maatvoering van niet-agrarische bebouwing c.q. burgerwoningen inclusief erfbebouwing) regelen conform Nota Planbeoordeling.	Overzicht van woningen welke in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 1975 als agrarische dienstwoning zijn aangemerkt en welke in het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' als burgerwoning ('woondoeleinden WI') zijn opgenomen. Hiervoor zijn twee categorieën te onderscheiden: <u>1. voormalig agrarische woningen algemeen</u>

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		Het Kerkehout 103 Oostdorperweg 209 Raaphorstlaan 1 Laan van Koot (ligt binnen de rode contour) <u>2. voormalige dienstwoningen aan de Katwijkseweg:</u> Dit betreft woningen bij bedrijven die zijn beëindigd in het kader van gemeentelijke medewerking aan de door de provincie Zuid-Holland geëntameerde natuurontwikkeling van het gebied 'Lentevreugd', aan de noordzijde van de Katwijkseweg: Katwijkseweg 19 Katwijkseweg 19a Katwijkseweg 20 Katwijkseweg 21 Katwijkseweg 23 Katwijkseweg 40 Inhoud burgerwoning inclusief erfbepoort bedraagt volgens de Nota Planbeoordeling maximaal 600 m³. Wordt noodgedwongen overgenomen. Het onderscheid tussen 'V' en 'L' is hierdoor minder relevant, maar blijft gehandhaafd i.v.m. overige maatvoering.
	<u>2.8. Defensieobjecten</u> Nader overleg en afstemming over de door Defensie gevraagde uitbreidingsmogelijkheden.	Verwezen wordt naar onze inhoudelijke reactie op de inspraakreactie van Defensie. Met Defensie is over een tweetal onderdelen overleg geweest. In de PPC reactie wordt door ons geen aanleiding gevonden om ons standpunt hierin te herzien.
	<u>2.9. Zwembaden en tennisbanen</u> Vrijstellingsbevoegdheid voor de bouw van zwembad en tennisbaan in kwetsbare gebieden dient voorzien te worden van een toetsingskader (beleidskader).	Is opgenomen in art 57, lid 2.2a, waarin verwezen wordt naar de gebiedsbestemming waarin deze komen te liggen. Voor tennisbanen is een aanvullende voorwaarde opgenomen dat deze eventueel zijn toegestaan op percelen > 5.000 m². Voorwaarden: voorzover deze voorzieningen geen aantasting van cultuurhistorische en ecologische

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		waarden vormen en niet tot verspreiding van gecultiveerde elementen over het gebied leiden.
	2.10. Beroepsmatige werkruimten aan huis Ongelimiteerde bevoegdheid voor praktijk aan huis wordt niet aanvaardbaar geacht. Heeft geen raakvlak met hoofdfuncties van het gebied.	Met het opnemen van de mogelijkheid van praktijk aan huis is beoogd het recht van praktijkgebruik, dat in veel gevallen wordt beschouwd als onderdeel van de woonfunctie aan maximale afmetingen te kunnen binden, passend voor de ligging in het buitengebied. In feite is er hier dan ook eerder sprake van een beperking dan van een ongelimiteerde bevoegdheid.
	<u>2.11. Water</u> a. Voor wat betreft het aspect water wordt verwezen naar de provinciale Nota Planbeoordeling en de eisen omtrent de op te nemen waterparagraaf. Verzocht wordt het plan "up to date" te brengen ten aanzien van dit aspect. Onder meer blijkt op dit moment niet uit het plan of de betrokken hoogheemraadschappen (Delfland en Rijnland) al zijn geïnformeerd en betrokken. b. De waterkerende duinregel heeft de bestemming "waterstaatsdoeleinden" met de aanduiding "primair zeewering" gekregen. De bestemming dient te worden gewijzigd in "primaire waterkering", overeenkomstig de vereisten van de Nota Planbeoordeling. De begrenzing dient in nauw overleg met de hoogheemraadschappen te worden vastgesteld en dient overeen te komen met de begrenzing, zoals die door de waterschappen is vastgesteld in de keur en legger voor de primaire waterkering. c. Voorts dient te worden aangegeven hoe uit oogpunt van veiligheid wordt omgegaan met de bebouwing in de waterkerende duinregel. Verwezen wordt naar het streekplan. Daarnaast dient inzicht te worden verschaft in het	a. Aan de toelichting is een waterparagraaf toegevoegd, waarbij het Hoogheemraadschap is betrokken. b. Overeenkomstig de door het geleverde gegevens is de betreffende waterkerende duinregel bestemd. c. Ook hieraan zal na overleg met het Hoogheemraadschap aandacht worden besteed. In het plan zijn de activiteiten op het strand beperkt tot een op de kaart aangewezen strook.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	beleid ten aanzien van het toestaan van tijdelijke bebouwing zeewaarts van de duinvoet. Het bouwbeleid in en zeewaarts van de duinvoet dient in planologische zin in nauw overleg met de betrokken waterschappen te worden uitgewerkt. d. Naast de waterkerende duinregel dienen tevens de boezemkaden en de landscheiding de bestemming "primaire waterkering" te krijgen. De vaststelling van het tracé van deze keringen en de begrenzing dienen eveneens in nauw overleg met genoemde waterschappen en de boezemwaterkering behorende waterschappen (De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke) tot stand te worden gebracht.	d. Overeenkomstig de door het Hoogheemraadschap c.q. de betreffende waterschappen te leveren gegevens zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.
	<u>2.12. Wegverkeergeluid</u> Er moet aandacht worden besteed aan eventuele woningbouw zoals op de voormalige bedrijfslocatie aan de Papeweg. De tabel in artikel 4 met de bebouwingsgrenzen moet verder worden uitgewerkt Voorts moeten die grenzen op de plankaart worden aangegeven. In de artikelen waarin nieuwbouwmogelijkheden voor woningen e.d. staan, dient een duidelijke verwijzing te komen naar artikel 4, lid 3.1.	In de artikel 19 procedure voor deze woningbouw is voldaan aan de vereisten op het gebied van geluidhinder De tabel is verder uitgewerkt met de in het plangebied voorkomende zones. In de voorschriften is gekozen voor een voor hetgehele plangebied geldend artikel "Bijzondere bebouwingsgrenzen" in de aan de bestemmingsbepalingen voorafgaande "Algemene en technische bepalingen.
	<u>2.13 Industriegeluid</u> In de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" moeten inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbeleid behorende bij de Wet milieubeheer uitdrukkelijk worden uitgesloten	De voorschriften zijn op dit punt aangepast.
	<u>2.14. Luchtkwaliteit</u> Voor eventuele woningbouwmogelijkheden in de nabijheid van de Rijksstraatweg dient aandacht te worden geschonken aan het aspect luchtkwaliteit.	In de plantoelichting (8.6) is aandacht besteed aan verkeersgerelateerde luchtkwaliteit. en aande binnen het plangebied voorkomende

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	Rondom het bedrijf J.K. van den Dool ligt een geurencontour, welke in acht moet worden genomen op locaties waar woningbouw wordt mogelijk gemaakt.	geurcirkels/geurcontouren.
	<u>2.15. Externe veiligheid</u> De leidingenstrook in niet herkenbaar aangegeven op/ der kaart.	De kaart wordt verduidelijkt. In de voorschriften is een zone aangegeven van vijf meter uit het hart van de diverse leidingen.
	2.16. Planvoorschriften	
	2.16.1. Voorschrift over cultuurhistorie Het verdient aanbeveling om, net als voor archeologie en natuur, ook voor cultuurhistorie een apart artikel op te nemen. Het gaat hier immers om een potentieel rijksgezicht met diverse rijksmonumenten	Zie het commentaar op eerder reacties in deze zin.
	2.16.2. Artikel 2 Begripsbepalingen Het niet opnemen van de begrippen "landgoederen en buitenplaatsen" in de begripsbepalingen schept onduidelijkheid over de begripsbegrenzing.	Er bestaat geen bezwaar tegen om deze begrippen in de begripsbepalingen op te nemen.
	2.16.3. Artikel 4 Bijzondere bebouwingsgrenzen In artikel 4, lid 6.2 wordt ten onrechte verwezen naar lid 5.1: moet waarschijnlijk zijn: "lid 6.1"	Zal worden gecorrigeerd.
	<u>2.16.4. Artikel 13 Natuurgebied –N-</u> De in dit artikel opgenomen vrijstellingsbevoegdheid lijkt zich ook te lenen voor de bouw van woningen. Dat wordt ongewenst geacht. De graslanden in de Duivenvoordse Polder dienen conform de streekplanregeling te worden bestemd voor natuurgebied, of artikel 17 (Nla) dient te worden herschreven: opmerking bij 2.17.7	Het gaat in artikel 58 (vernummerd tot 57) om bijgebouwen en andere bouwwerken bij bestemde woningen in het natuurgebied. Deze woningen zijn conform de bestaande oppervlakte bestemd. Bij die woningen behorende bijgebouwen en andere bouwwerken liggen daarom niet binnen de woonbestemming en moeten daarom met vrijstelling binnen de bestemming natuurgebied worden mogelijk gemaakt volgens in die vrijstellingsbevoegdheid opgenomen maximale afmetingen. Artikel 17 (vernummerd tot 14) is aangepast. Natuur is primair; agrarisch medegebruik secundair.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	Het gedeelte van het Nla-gebied in het verlengde van de dierentuin is merendeels bosgebied en dus niet agrarisch. Dient op deelblad 3 te worden veranderd in natuurgebied.	Deelblad 3 zal naar aanleiding van deze reactie worden aangepast.
	2.16.5. Artikel 14 Water met landschaps-, natuur- en/of cultuurhistorische waarde Vrijstellingsmogelijkheid voor aanlegplaatsen (kleine steigers) in lid 2.3. moet vervallen omdat stelling dat restrictief beleid zal worden gevoerd onvoldoende met waarborgen omgeven is.	In de omschrijving is vermeld dat het gaat om een beperkt aantal voorzieningen voor aanlegplaatsen (kleine steigers) ten behoeve van recreatief medegebruik op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurwaarden van water en oeverstroken. Met inachtneming van deze beperkende bepalingen zal bovendien een restrictief beleid worden gevoerd. Naar aanleiding van deze reactie zijn maxima voor steigers qua aantal als qua afmetingen toegevoegd: Steigers maximaal 1,50 x 0,60 meter en maximaal 20 cm boven het waterniveau. Maximaal één steiger per 100 meter waterlooplengte. Wij achten deze vrijstellingsmogelijkheid daarmee nog verder begrensd en zeker niet in strijd met de waarden die de bestemming beoogt te beschermen
	<u>2.16.6. Artikel 15 Agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden –ALIn</u> De in lid 2.2. bedoelde ontwikkelingen moeten nader worden gespecificeerd	Ontwikkelingen zijn aanleg van dammen en bruggen, bedrijfspaden, scheuren en omzetten van grasland, ophogingen en/of afgravingen van maaiveld en verwijderen houtopstanden. Verder de bouw van een veldschuur. Kortom alles wat binnen de bestemming mogelijk is.
	<u>2.16.7. Artikel 17 Gebied met natuur- en landschapswaarde en agrarisch medegebruik –Nla-</u> Het is gewenst om in de doeleindenomschrijving het	In de doeleindenomschrijving zal worden omschreven dat de gronden primair zijn bestemd voor natuur, landschap e.d. en secundair voor

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	agrarisch gebruik ondergeschikt te maken aan de natuur- en landschapswaarden. In lid 5.1 opnemen dat het scheuren van grasland, ook voor graslandverbetering, verboden is. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid gewenst voor de bestemming “Natuurgebied” voor enkele percelen in de Duivenvoordse Polder, die in het Natuurbeleidsplan Duivenvoorde-Leidschendam zijn opgenomen als natuurgebied.	agrarische activiteiten. Nla is bedoeld als Natuurgebied, maar gespecificeerd als natuurlijk open weidegebied. Door deze Nla-bestemming wordt de openheid en de landschappelijke karakteristiek gewaarborgd. In lid 5.1 zal de gevraagde beperking worden verduidelijkt in het daar reeds geregelde verbod op het scheuren en frezen van grasland. De gevraagde wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen
	<u>2.16.8. Artikel 18 Agrarische bouwstede, agrarisch bouwperceel –ab-</u> a. Per bouwperceel / bouwstede toe te laten agrarische dienstwoningen koppelen aan de voorwaarde van een volwaardig agrarisch bedrijf. b. De vrijstellingsmogelijkheid voor tweede agrarische dienstwoning koppelen aan de voorwaarde dat deze slechts toelaatbaar is indien een zodanig toezicht is vereist dat het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten bij het (volwaardige agrarische) bedrijf continue nodig is. Koppelen aan advies van agrarisch deskundige. c. Voor de maat van de dienstwoning uitgaan van 650 m³ overeenkomstig de Nota Planbeoordeling 2002. d. Voor de geboden mogelijkheid van kassen wordt verwezen naar hetgeen onder 2.5., is opgemerkt. e. Wijzigingsmogelijkheid van het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarische dienstwoning in een burgerwoning is in strijd met het provinciale beleid over burgerwoningen in het	a. De gevraagde koppeling zal worden opgenomen. b. De betreffende koppeling zal in deze zin worden aangescherpt. c. Het oppervlaktecriterium zal worden ingeruild voor het gevraagde inhoudscriterium. d. Verwezen wordt naar het commentaar bij 2.5. e. De provinciale regelingen staan ruimere mogelijkheden toe na beëindiging van agrarische bedrijven dan nu opgenomen in de voorschriften. De maatvoering zal worden afgestemd op de Nota Planbeoordeling.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	buitengebied.	
	<u>2.16.9. Artikel 20 Woondoeleinden I –wl-</u> Verwezen wordt naar opmerking 2.9 over vrijstelling voor zwembaden en tennisbanen. Verwijzing naar artikel 57, lid 2, moet kennelijk zijn artikel 58, lid 2, sub b.. In artikel 20 is echter in lid 3.3. ten overvloede een zelfde vrijstellingsbepaling opgenomen	Lid 3.3. van artikel 20 zal worden geschrapt
	<u>2.16.10 Artikel 25 Uit te werken woongebied en natuurontwikkeling –UWN- (I)</u> Verzocht wordt om rekening te houden met de opmerkingen over het voormalige dierenpark als verwoord in de overlegreactie van VROM	Verwezen wordt naar het commentaar bij de overlegreactie van VROM
	<u>2.16.11. Artikelen 27, 28, 32, 33, 34, 36, 39, 41 en 44 Toestaan dienstwoningen</u> Gevraagd wordt om dezelfde informatie als onder 2.7..	Zie onder 2.7..
	<u>2.16.12. Artikel 29 Bedrijfsdoeleinden –B-</u> Staat van Bedrijfsactiviteiten ontbreekt, zodat beoordeling niet mogelijk is. Artikel laat bedrijven toe uit categorie 3, of daarmee gelijk te stellen bedrijven. Dergelijke bedrijven horen naar hun aard niet thuis in het kwetsbare landelijke gebied. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied die geen relatie houden met een van de hoofdfuncties zijn niet toelaatbaar.	Het gaat hier niet om een uitbreidingsmogelijkheid , maar om bestaande bedrijfsbestemmingen. Binnen die bestemmingen is onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de (milieu)kwaliteit in de directe omgeving, mede gelet op de milieugevoelige functies in de omgeving. Deze toevoeging biedt naar onze mening voor de gewraakte uitbreiding van de activiteiten binnen bestaande bedrijvigheden voldoende warborg dat er geen schadelijke gevolgen zullen intreden. De staat van bedrijfsactiviteiten zal worden toegevoegd
	<u>2.16.13. Artikel 32 Hoveniersdoeleinden, artikel 34 Handelskwekerij, artikel 35 Tuincentrum</u> Waar er sprake is van kassenbouw wordt verwezen naar de reactie onder 2.5.	Verwezen wordt naar het commentaar op 2.5., waarbij wordt opgemerkt dat het bestemde tuincentrum “De Bosrand” en zijn uitbreidingsmogelijkheden binnen de rode contour ligt
	2.16.14. Artikel 36 Tuininrichtingsdoeleinden	Verwezen wordt naar het commentaar op de

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	Verzocht wordt om rekening te houden met de opmerkingen van VROM.	opmerkingen van VROM
	2.16.15. Artikel 43 Sport, golf –sg- Sport, golf tevens gebied met landschappelijke en natuurwaarde –sg+n- Realisering van een golfbaan op de Amonsvlakte lijkt ten koste te gaan van de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden. Een nadere motivering van de gemeentelijke afweging wordt noodzakelijk geacht. Verder wordt verzocht om de doeleindenomschrijving voor golfbanen nader te bezien op het samenvallen met natuurwaarden.	In de gemeentelijke visie zal het gehele gebied Amonsvlakte/Groenendaal zich moeten ontwikkelen tot een waardevol en sterk gebied wat de functie als groene buffer duurzaam kan blijven dragen. Daarbij zal, zo dicht mogelijk langs de stadsrand, de recreatieve functie een grote rol moeten spelen, al is het alleen maar om goed draagvlak te verkrijgen voor duurzaam behoud. De landschappelijke en natuurlijke gevolgen zullen niet uitsluitend negatief zijn voor de bestaande natuurwaarden. Er zal weliswaar sprake zijn van een flinke ingreep, maar de inrichting van het terrein als golfbaan zal bijdragen aan de functie van het gebied Groenendaal als geheel. Het terrein gaat onderdeel uitmaken van een aaneengesloten duurzaam groene landschappelijke eenheid met meer mogelijkheden tot natuurontwikkeling dan nu het geval is. De positieve uitwerking, zowel in ecologische als in landschappelijke zin zal markant zijn. Mede door de ecologische verbinding over de Landscheidingsweg past een golfbestemming in een sterke structuur die als ecologische verbindingzone tussen duin en binnenduin kan functioneren. Het opofferen van enige natuurwaarde binnen een beperkt gebied is hiervoor slechts een kleine prijs. Landschappelijk zal er door de golfbestemming vrijwel niets veranderen. Het gaat hier om een verdichting van de strandwal als tegenhanger van de open strandvlakte. Een streven dat in Wassenaar grote prioriteit heeft. De groene “losse” randen van het terreintje blijven voorts het aanzicht ervan bepalen. Door een afsluiting van het terrein voor de

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		golfsport zal de recreatie-intensiteit worden gezôneerd naar tijd en plaats. Dit levert een groot voordeel op voor de natuur. In gunstige zin biedt de Amonsvlakte momenteel mogelijkheden voor wandelaar en ruiter. Het uitlaten van honden gebeurt op grote schaal, ook in het aangrenzende gebied langs de tankgracht. Het intensieve ruiters door onder ander de "Duindigt-paarden" leidt ook tot het zogenoemde longeren, waarbij paarden vaste rondjes lopen. Dit betekent sterke slijtage op het terrein. Door de veelheid van gebruikers, zoals wandelaars, (cross)fietzers en ruiters is een zeer intensief padenstelsel ontstaan De inrichting als golfterrein geeft aan de Amonsvlakte veel meer structuur waarin ook ruimte is voor gedeelten met een lage betredingsgraad. Opgemerkt wordt dat door de realisering van de eerder genoemde ecologische verbinding over de Landscheidingsweg de Waalsdorpervlakte voor wandelaars, fietzers en ruiters goed bereikbaar is geworden. In recreatief en ecologisch opzicht is dit veel meer dan een compensatie voor het wegvallen van de Amonsvlakte Dat met de natuurwaarde rekening is en moet worden gehouden moge blijken uit het feit voor de Amonsvlakte is gekozen voor een bestemming, waarin ook natuur een expliciete plaats krijgt. Dit houdt direct in dat bij ontwerp en uitvoering van een golfbaan rekening moet worden gehouden met de huidige kwaliteiten van het gebied en dat geen andere veldsport dan golf zal worden toegestaan. De doeleindenomschrijving voor golfbanen zal nader worden gezien op het samenvallen met

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
		natuurwaarden.
	<u>2.16.16. Artikel 51 Recreatiewoning –Rw-</u> Aangenomen wordt dat deze bestemming slaat op solitaire recreatiewoningen. Artikel bevat geen maten voor erfbebouwing. Agevraagd wordt op welke wijze de gemeente het handhavingaspect over het tegengaan van permanente bewoning beziet.	Er worden uitsluitend bestaande recreatiewoningen bestemd. Deze zijn niet voor permanente bewoning bestemd. Er is geen sprake van erfbebouwing. Handhaving geschiedt op de gebruikelijke wijze.
	<u>2.17 Plankaarten / legenda</u> De stippellijn rond de mogelijke bouwlocaties, verwijzend naar bijlage 1 is niet terug te vinden in de legenda. Moet worden aangepast. Reden wegbestemmen tuincentrum Bloemendaal aangeven. Stallen van de Poloclub zijn niet ingetekend en dus niet bestemd Een nadere toelichting is gewenst.	De stippellijn zal worden aangebracht. Het tuincentrum Bloemendaal zal overeenkomstig de bestaande situatie worden bestemd. De stallen van de Poloclub vallen binnen de bestemming “Sport hippisch” en liggen buiten de voor bouwen meest geschikte zone en dus niet binnen het bouwvlak. Dat betekent dat ze kunnen blijven waar ze zijn, maar binnen het actieve concentratiebeleid in het bestemmingsplan uiteindelijk zullen moeten worden verplaatst naar het bouwvlak.
	<u>2.18 Handhaving</u> Verzocht wordt om aan te geven welke bestaande illegale situaties met dit bestemmingsplan worden gelegaliseerd of onder het overgangsrecht worden gebracht. Voor de in bijlage 1 genoemde, te saneren, situaties aangeven of het gaat om sanering van illegale dan wel legale situaties	In het bestemmingsplan zijn de bestaande situaties, die planologisch aanvaardbaar zijn bevonden, bestemd. Verder bestaat er de intentie om via het transformatiebeleid planologisch ongewenste situaties om te buigen naar situaties, die een planologische meerwaarde opleveren. Het streven is erop gericht om niets in het overgangsrecht te laten vallen.
	2.19 Financiële uitvoerbaarheid Er is geen exploitatieopzet overeenkomstig de	De gemeente heeft in het plangebied geen eigendommen, die aan verandering onderhavig zijn.

Gestuurd aan	Inhoud reactie	Commentaar
	inzendingsvereisten van de Nota Planbeoordeling overgelegd. Daardoor heeft geen beoordeling plaats kunnen hebben van de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente wordt verzocht alsnog aan de inzendingsvereisten te voldoen en daarbij in ieder geval aan te geven op welke onderdelen een gemeentelijke bijdrage noodzakelijk is en hoe dekking daarvan plaatsvindt	Voor de gemeente heeft het plan dan ook geen financiële consequenties. De financiële uitvoerbaarheid van plandelen, in eigendom bij derden, valt buiten het gezichtsveld van de gemeente en heeft evenmin financiële consequenties voor haar.
	2.20 Overlegreacties ex artikel 10 BRO	
Stadsgewest Haaglanden Postbus 66 2501 CB Den Haag		
Mobiele Netwerkoperators Nederland MONET Postbus 93002 2509 AA Den Haag		
Ministerie van Binnenlandse Zaken Bezuidenhoutseweg 67 2594 AC Den Haag	Na telefonisch overleg wordt afgezien van een reactie	

