

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van**

**Landgoed Bentwoud**

**Hogeveenseweg 71 Benthuisen**

Datum: april 2012

# Inhoudsopgave

## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande ruimtelijke structuur
- 2.2 Bestaande functionele structuur
- 2.3 Toekomstige situatie

### Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

### Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)
- 4.2 Bedrijven en milieuzonering
- 4.3 Verkeer
- 4.4 Geluid
- 4.5 Luchtkwaliteitsituatie ten gevolge van verkeer
- 4.6 Bodem
- 4.7 Externe veiligheid
- 4.8 Water
- 4.9 Ecologie
- 4.10 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.11 Landschap
- 4.12 Duurzaamheid

### Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

### Hoofdstuk 6 Conclusie

# hoofdstuk 1 Inleiding

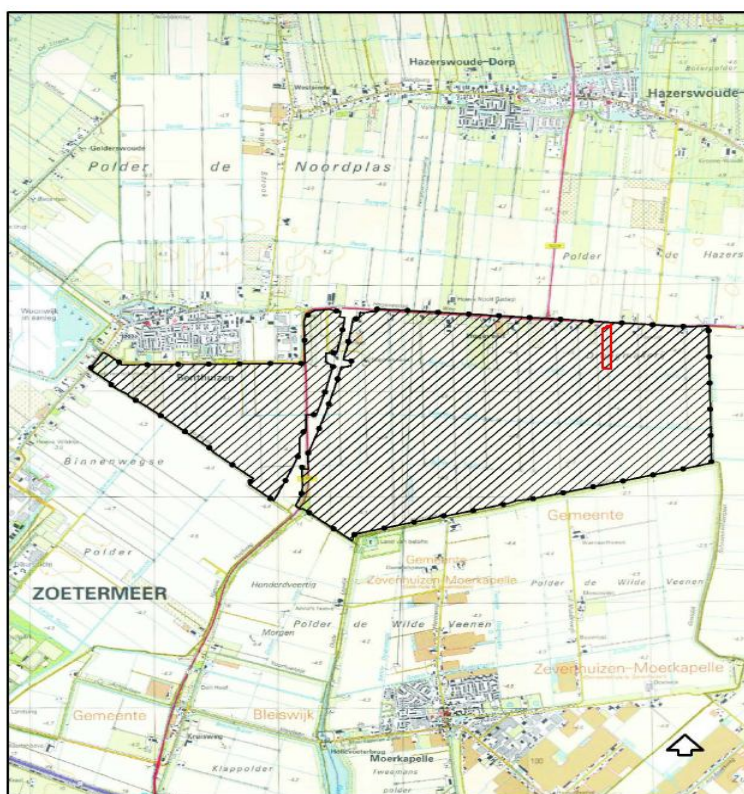
## 1.1 Aanleiding en doel

Er is een plan ontwikkeld voor de aanleg van een landgoed op het perceel Hogeveenseweg 71 te Benthuizen. Dit perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Bentwoud' opgenomen met de bestemming 'Landgoed'. Het plan gaat uit van de aanleg van een landgoed van 5 ha., waarbij in het te realiseren gebouw zowel een woonfunctie, als een kantoorfunctie kan worden gevestigd. Doordat het geldende bestemmingsplan uitgaat van alleen een woonfunctie en doordat het bouwvlak anders is gesitueerd dan in het geldende bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning niet zonder meer worden verleend. Ten behoeve van de procedure tot afwijking van het bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plan

Het plan heeft betrekking op de gronden van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Hogeveenseweg 71 te Benthuizen. De gronden hebben een oppervlakte van 5 ha. Het gebied is gesitueerd aan de rand van het strategisch groenproject Bentwoud.

1. Aan de noordzijde ligt het plangebied tegen het voormalig boerenerf van Hogeveenseweg 71.
2. Aan de oostzijde ligt het in het kader van Bentwoud reeds aangelegd bosgebied.
3. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Eerste Tocht, één van de hoofdwatertangen van de Hazerswoudsche Droogmakerij.
4. Aan de westzijde liggen akkers.



kaart 1: ligging landgoed in Bentwoud (kaartmateriaal afkomstig uit geldend bestemmingsplan Bentwoud)

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse geldt het door de raad op 11 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Bentwoud'. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 7 juli 2009. De Raad van State heeft bij besluit van 5 januari 2011 enkele onderdelen van het goedkeuringsbesluit vernietigd. Voor het overige heeft het plan thans een onherroepelijke status.

Het perceel Hogeveenseweg 71 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Landgoed'; binnen een opgenomen bouwvlak is de bouw van een landhuis toegestaan.

De ontwikkeling van het nu aan de orde zijnde landgoed is in strijd met artikel 8A van de voorschriften van het bestemmingsplan omdat er sprake is van de mogelijkheid van een woonfunctie en van een kantoorfunctie. Voorts is er sprake van een andere locatie van het bouwvlak.

## **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

### **2.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

Het gebied ten zuiden van de Hogeveenseweg maakt deel uit van het Bentwoud en in het kader van uitvoering van dit plan is inmiddels ca. 350 ha. bos ingeplant.

Van oudsher is sprake van akkerbouwmatige tuinbouw met producten als spruiten en ijsbergsla.

Nagenoeg alle bebouwing is langs de Hogeveenseweg gesitueerd. In dit lint bevinden zich agrarische bedrijven, enkele niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

Op het perceel Hogeveenseweg 71 bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, dat zich richtte op de spruitenteelt. Het bedrijf is eind jaren '90 beëindigd.

### **2.2 Bestaande functionele structuur**

Direct aan de Hogeveenseweg ligt een voormalig agrarische bedrijf (nr. 71). De gronden waarop het toekomstige landgoed zal worden gerealiseerd zijn hiervan afgesplitst en bestaan uit akkerbouwgronden.

In de omgeving bevinden zich in een loskorrelige structuur voorts burgerwoningen, als ook bedrijven met bedrijfswoningen. In de richting van Boskoop worden en zijn ten noorden van de Hogeveenseweg het PCT (Pot en Container Teelt) en het ITC (International Trade Centre) gevestigd. Dit betreft bedrijfsterreinen in het kader van de Greenport Regio Boskoop. Het ITC-terrein is een terrein met een combinatie van sierteeltgerelateerde bedrijven en een algemene bedrijfsfunctie mede in verband met uit de kern uit te plaatsen bedrijven. Het PCT-terrein is een sierteelt gerelateerd terrein met name voor de pot- en containerteelt. Het terrein is momenteel in ontwikkeling.

### **2.3 Toekomstige situatie**

Het gebied maakt deel uit van het Bentwoud waarvan ca. 650 ha ligt in de gemeente Rijnwoude en dat zal worden ingericht als recreatieve- en ecologische verbindingzones, landschapsbouw en natuureservaatontwikkeling.

Er is door de gemeente uitgesproken dat langs dit gedeelte van de Hogeveenseweg maximaal 2 landgoederen zijn toegestaan. De ontwikkeling van een landgoed van 5 ha. op de locatie Hogeveenseweg 71 past in de totaalopzet.

Overeenkomstig de voorwaarden genoemd in het Landgoederenbeleid van de gemeente is er een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin ook de inrichting van het landgoed is beschreven.

In de opzet van het landgoed komen landschap, architectuur en duurzaamheid samen en zorgen voor een vernieuwend en samenhangend landgoedconcept.

Basis van het plan is om door middel van het onder helling leggen van de kavel de beleving van de horizon vanaf de Hogeveenseweg opnieuw tot stand te brengen in deze boskamer van het Bentwoud. De illusie wordt gewekt dat de oorspronkelijke akker weer achter de boerderij ligt, compleet met een kronkelende landweg.

De bebouwing van het landgoed is vanaf de Hogeveenseweg niet te ervaren. De horizon vanaf dat punt wordt ervaren door een nog net zichtbare uitkijktoren aan het einde van de kavel.

Boven aan de helling krijgt de bezoeker voor het eerst zicht op de bebouwing, evenals een daarvoor liggende waterpartij. Die waterpartij bestaat uit een betonnen bak bovenop de parkeergarage. De weg leidt naar het watervlak en verdwijnt daaronder in de parkeergarage.

In de bebouwing wordt een kleinschalig kantoorvilla met ca. 25 werkplekken gerealiseerd. Het daglicht wordt over de gehele achtergevel gekoesterd en de ruimte is zeer overzichtelijk. Aan de zuidzijde van de kantoorvilla ligt een grote waterpartij, omgeven door bos. Naar het water toe ligt over de gehele breedte van de kantoorvilla een terras. De ruimte oogt intiem en overzichtelijk. De vorm is geïnspireerd op de klassieke kasteelvijsers uit de zeventiende en achttiende eeuw.

Aan het eind bevindt zich de eerder genoemde uitkijktoren met een bouwhoogte van maximaal 20 m.

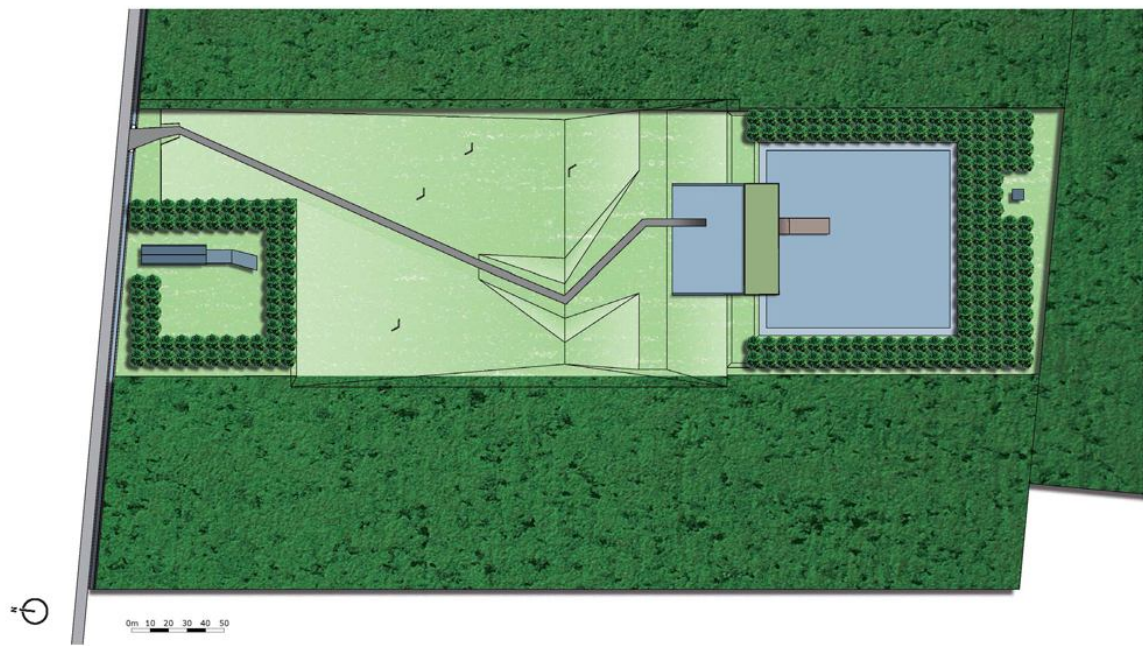
Binnen het landgoed is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het is toegestaan een kantoorfunctie en een dienstwoning te realiseren. In de verbeelding zijn voor deze bebouwing maatvoeringsaanduidingen opgenomen, die toezien op de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 12 m. De maximaal te bebouwen begane grond oppervlakte (footprint) voor deze functies is 1000 m<sup>2</sup> bvo. De dienstwoning heeft een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>.

Ook ten noorden van deze bebouwing wordt een waterpartij aangelegd, waaronder een parkeergarage kan worden gerealiseerd. Deze parkeervoorziening is alleen zichtbaar nabij de aansluiting met het kantoorgebouw en voor het overige aan het zicht onttrokken door het te realiseren heuvellandschap.

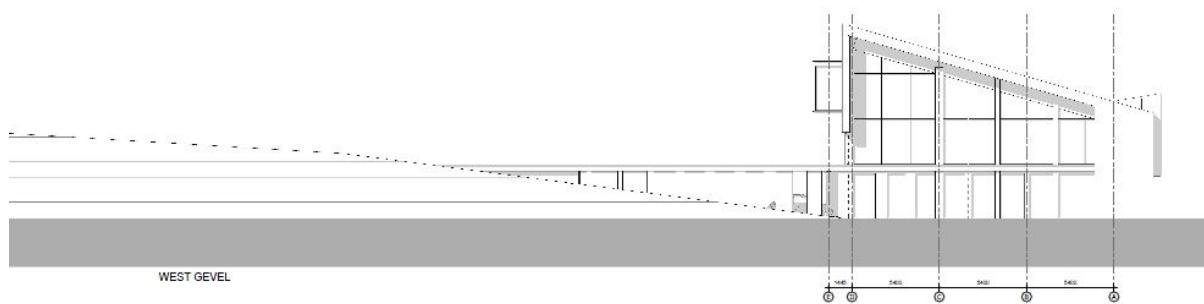
Dat de bebouwing op het landgoed gebruikt wordt voor een kantoorfunctie is afwijkend van de algemene tendens dat op een landgoed wordt gewoond. De regels die behoren bij een landgoed, zoals oppervlakte van minimaal 5 ha en minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk, zijn echter ook nu van toepassing.

De gebruikers en bezoekers van de kantoorvilla parkeren in de ondergronds parkeergarage. Het parkeren door bezoekers van het landgoed vindt plaats op de daarvoor in het Bentwoud bestemde plekken. Die parkeerlocaties hebben een functie voor het gehele Bentwoud.

In eerder genoemde beeldkwaliteitplan wordt bovenstaande opzet en inrichting van het landgoed uitvoerig beschreven. In het onderdeel "duurzaamheid" wordt daarop nader ingegaan.



*Kaart 2: opzet/inrichting landgoed*



*Kaart 3: doorsnede bebouwing binnen bouwvlak*



## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, die op 13 maart 2012 in werking is getreden.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

#### Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed en unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats).

Het Rijk is verantwoordelijk voor het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Ontpoldering ten behoeve van de EHS is alleen toegestaan wanneer waterveiligheid of internationale afspraken dit vereisen. Het Planbureau voor de Leefomgeving zal de beleidsvoortgang en doelbereiking meten. Voor de langere termijn ontwikkelt het Rijk in overleg met de provincies een visie op natuur. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS. De Noordzee en de grote wateren (Waddenzee, Eems, Dollard, IJsselmeer, randmeren, grote rivieren, en Deltawateren) behoren tot de EHS. Deze wateren vallen onder de verantwoordelijkheid van het Rijk. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. Zo wordt met de EHS ook een bijdrage geleverd aan het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water.

De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. Het Rijk zet in op verduurzaming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Daarmee kunnen grondeigenaren worden gestimuleerd een groenblauwe dooradering van het landschap te realiseren door bijvoorbeeld natuurlijke akkerranden, sloten, recreatieve routes en kavelafscheidings. Ook rondt het Rijk het Meerjarenprogramma Ontsnippering af voor het opheffen van knelpunten tussen de nationale EHS en bestaande rijksinfrastructuur. Daarnaast wordt nieuwe infrastructuur ingepast binnen de wettelijke eisen aan inpassing van infrastructuur.

De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële

alternatieven ontbreken.

De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt (EHS-saldobenadering, herbegrenzen EHS, compensatie), blijven hierbij overeind.

Het Rijk en de provincies hebben hierover op 20 september 2011 een onderhandelingsakkoord gesloten.

#### *Conclusie*

Een landgoed op deze locatie is in overeenstemming met het rijksbeleid. Het omzetten van een landhuis in een kantoorvilla wordt in de onderhavige situatie door de Dienst Landelijk Gebied gezien als een positieve impuls om het landgoed gerealiseerd te krijgen.

### **3.2 Provinciaal beleid**

De Nota Bosplan Bentwoud (1995) geeft de invulling van het beleidsvoornemen van Rijk en provincie om in het plangebied Groot-Groengebied "Zoetermeer-Zuidplas" een groot bos te realiseren.

De Nota Bosplan Bentwoud is gelijktijdig met de herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost (1995) opgesteld. Door onderlinge afstemming zijn de uitkomsten van de planvorming voor het bosgebied vertaald in het streekplan Zuid-Holland Oost (1995). Dit streekplan is inmiddels vervangen door de hierna te noemen Provinciale Structuurvisie. Vanwege het belang voor de opzet van Het Bentwoud wordt onderstaand ook het Bosplan genoemd.

#### *Bosplan*

Het Bosplan vormt de basis voor de inrichting van het Bentwoud. In het Bosplan is een programma van eisen en een zonering van het Bentwoud opgenomen, die vertaald moeten worden naar het bestemmingsplan. Naast het Bosplan is er ook een inrichtingsplan voor Het Bentwoud opgesteld. Ook voor het inrichtingsplan geldt dat het Bosplan de basis vormt.

In het Bosplan worden de volgende algemene uitgangspunten genoemd voor het ontwerp van het Bentwoud:

1. het bosgebied Bentwoud moet een voor de Randstad uniek aaneengesloten en groot bosgebied worden, met een multifunctioneel karakter en een natuurkern van 400 ha waarin bosontwikkeling op een natuurlijke wijze verloopt;
2. het bos moet een eenheid vormen met een eigen identiteit waardoor het Bentwoud zich onderscheidt van andere bossen in de Randstad;
3. het aaneengesloten bosgebied Bentwoud is tevens bedoeld als kerngebied in de ecologische structuur van bossen in Zuid-Holland.

#### *Provinciale Structuurvisie*

Met de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. In dit speelveld neemt de provincie de verantwoordelijkheid voor aansturing op ruimtelijke kwaliteit en samenhang van projecten en programma's met provinciale betekenis (regisseursrol). De provincie zal niet voor alle provinciale belangen een leidende rol nemen in de uitvoering.

De provincie wil een actieve rol spelen in de uitvoering van beleid. De provincie eigent zich alleen een regisseursrol toe als zij van mening is dat deze rol niet gedelegeerd kan worden naar andere overheden, of als zij een eigen verantwoordelijkheid heeft, die voortvloeit uit provinciale belangen. De schaal van de provincie maakt haar bij uitstek geschikt om veel partijen op gemeentelijk en (boven)regionaal niveau te verbinden.

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland wordt gepresenteerd op weg naar 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers van het provinciale ruimtelijk beleid voor de toekomst.

In de structuurvisie heeft de provincie Zuid-Holland haar doelstellingen en provinciale belangen beschreven.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte staat hoe de provincie de ruimte tot 2020 in wil gaan vullen. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling weer en



vermeldt de provinciale belangen. De verordening geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden.

Zowel op de functie-, als op de kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie is Het Bentwoud opgenomen als provinciaal landschap, waarbij het versterken van de recreatieve functie en de groenstructuur van belang zijn.

#### Gebiedsopgaven Bentwoud-Rottemeren

In de structuurvisie zijn voor genoemd gebied de volgende gebiedsopgaven geformuleerd:

4. openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap waarborgen, gericht op verbrede landbouw, behoud natuurwaarden en sanering van verspreid glas;
5. completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk tussen Bentwoud en de Rottemeren en naar omliggende steden, regioparken en landschappen;
6. voltooiing strategisch groenproject Bentwoud: omvorming naar een landschap met bos, water en moeras voor de functies recreatie en natuur;
7. bescherming en versterking cultuurhistorische kwaliteiten (topgebied);
8. behouden en versterken OV-panorama tussen de Rotte en de Zuidplaspolder.

#### Verordening Ruimte

De eveneens op 2 juli 2010 vastgestelde Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft in de Verordening Ruimte regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

#### Nieuwe landgoederen

De mogelijkheid bestaat een landhuis te bouwen en ter compensatie een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen. De realisatie is uitgesloten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), evenals in gerealiseerde recreatiegebieden. In nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van de EHS is de oprichting van een nieuw landgoed wel mogelijk, mits de huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd. Hierbij moet worden voldaan de volgende voorwaarden:

- i. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- ii. het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- iii. minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
- iv. maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel. Deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij één landhuis met maximaal drie wooneenheden is toegestaan;
- v. het onder iii bedoelde gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype, in overeenstemming met het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen én
- vi. voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 4 van de Verordening Ruimte, moeten voor het toelaten van landgoederen aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie.

#### kantorenlocaties

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedssfeer van bestaande haltes van het Zuidvleugelnets en buiten in een geldend bestemmingsplan opgenomen kantoorbestemmingen wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe bebouwing voor kantoren mogelijk maken. Binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnets liggen gronden die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.

Op de voorgaande regel zijn uitzonderingen:

- a. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
- c. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m<sup>2</sup>;
- d. functiegebonden kantoren, zoals (lucht)havengebonden kantoren en veilinggebonden kantoren;
- e. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

#### Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze verordening ten behoeve van de vestiging, de bouw, de verplaatsing of de uitbreiding van een woning, een bedrijf, een kantoor of een andere functie, of de functiewijziging van een bestaand gebouw of gebouwencomplex.

Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een groot maatschappelijk-, sociaal- en/of (bedrijfs)economisch belang;
- b. de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast;
- c. en zijn geen reële andere mogelijkheden én
- d. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt.

Gedeputeerde Staten zijn voorts bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze verordening voor de toepassing van maatwerk bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij strikte toepassing van de betreffende bepalingen niet in verhouding staat tot het belang dat is gemoeid bij de nieuwe ontwikkeling.

#### *Actualisering Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte*

Op 29 februari 2012 hebben Provinciale Staten de actualisering van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. Zowel in de Structuurvisie, als in de Verordening zijn ruimere gebruiksmogelijkheden voor landgoederen opgenomen.

#### Wijziging structuurvisie

In het gehele landelijk gebied buiten de bebouwingscontouren bestaat in principe de mogelijkheid Nieuwe Landgoederen op te richten. Nieuwe Landgoederen zijn gebieden van minimaal 5 ha waarvan 90 % van de gebiedsoppervlakte wordt ingericht en beheerd als recreatie- en/of natuurgebied. Dit gedeelte is dan ook openbaar toegankelijk. Hiermee heeft de provincie een instrument in handen waarmee zij nieuwe natuur, recreatiegebied en/of ecologische verbindingen kan realiseren. Er is een voorkeur voor Nieuwe Landgoederen op plaatsen waar zij het meeste bijdragen aan realisering van nieuwe groene functies zoals in de overgang stad-land of in aansluiting op recreatieve en/of ecologische netwerken. De realisatie is uitgesloten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), evenals in gerealiseerde recreatiegebieden. In nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van de EHS is de oprichting van een Nieuw Landgoed wel mogelijk, mits de privé-kavel buiten de verbinding wordt geplaatst. Het landgoed is daarmee een mogelijkheid een deel van de gewenste EHS te realiseren. Naast wonen zijn ook andere activiteiten op een Nieuw Landgoed toegestaan. Bebouwing en activiteiten moeten passen bij het wezen van een landgoed. Voorwaarde is dat andere activiteiten dan wonen de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en recreatieve waarde van het landgoed en de omgeving niet verstoren door verkeersaantrekkende werking. Voorbeelden zijn een klein kantoor, theeschenkerij of luxe verblijfsrecreatie.

#### Wijziging verordening

'Nieuwe landgoederen'

de mogelijkheid een landhuis te bouwen en ter compensatie een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen. De realisatie is uitgesloten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), evenals in gerealiseerde recreatiegebieden. In nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van de EHS is de oprichting van een nieuw landgoed wel mogelijk, mits de huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd, hetgeen wordt aangetoond in een beeldkwaliteitparagraaf over de inrichting van het landgoedpark, de vormgeving van het landgoedhuis en de aansluiting op het omliggende landschap;
2. het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
3. minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
4. maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, dat voor maximaal 20% mag worden bebouwd, met een bij het wezen van een landgoed passende bebouwing;
5. het voor publiek toegankelijke gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/of blauwe functies die passen in de ambities voor het omliggende landschap, zoals aangeduid op de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie.

#### Wijziging in de toelichting op dit artikel

Het beleid voor nieuwe landgoederen, waarbij onder voorwaarden een landhuis buiten de bebouwingscontour mag worden gebouwd in combinatie met een landgoed, is opgenomen in visie en

verordening. De ruimtelijke kwaliteit moet duurzaam worden verbeterd. Het begrip 'duurzaam' geeft aan dat het niet alleen gaat om de aanleg van het landgoed, maar ook om het onderhoud en het beheer. Dit is te waarborgen met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer. Bij de locatiekeuze en inrichting van een nieuw landgoed moet steeds sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden dienen te worden versterkt en de meerwaarde van het landgoed voor de omgeving worden aangetoond.

Naast wonen zijn ook andere passende activiteiten op een Nieuw Landgoed toegestaan. Passende activiteiten zijn activiteiten met een laag verkeersaantrekkende werking die de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en recreatieve waarde van het landgoed en de omgeving niet verstoren. In de regeling is bepaald dat maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, dat gedeeltelijk mag worden bebouwd. Eventueel mag een deel van deze bebouwingsmogelijkheden elders op het landgoed worden gerealiseerd, zodat in het groene openbaar toegankelijke deel van het landgoed bijvoorbeeld een theeschenkerij kan worden gerealiseerd.

Bij afwijkingen van de regeling kan zo nodig een beroep worden gedaan op de algemene maatwerkontheffing (artikel 15 lid 2 van de verordening).

#### *Conclusie.*

Een landgoed op deze locatie past in de provinciale plannen. In de op 2 juli 2010 vastgestelde Structuurvisie en Verordening Ruimte wordt nog uitgegaan van het realiseren van een landhuis. In de door Provinciale Staten op 29 februari 2012 vastgestelde 'Actualisering' wordt dit verruimd en zijn naast wonen zijn ook andere activiteiten toegestaan, zoals een kleinschalig kantoor. Aan de daarbij genoemde voorwaarden wordt met het voorliggende bestemmingsplan voldaan.

## **Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie Rijnwoude 2020 'Van droom naar daad'*

Op 29 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Rijnwoude de structuurvisie Rijnwoude 2020 'Van droom naar daad' vastgesteld. De structuurvisie omvat een gebiedsvisie met projectvoorstellen. De visie is in 2008 aangevuld met een uitvoeringsparagraaf in verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (raadsbesluit van 11 december 2008).

Rijnwoude kiest ervoor om (visueel) niet vast te groeien met stedelijke functies aan Zoetermeer, Alphen aan den Rijn of Zoeterwoude dat deel uitmaakt van het stedelijk gebied van Leiden.

Rijnwoude wil haar dorpsidentiteit behouden en versterken.

Rijnwoude streeft naar een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor haar bewoners. Van belang hiervoor zijn o.a. toereikende, goed bereikbare voorzieningen en (sociaal- en verkeers)veilige openbare ruimten. Uiteraard is de gemeente zich ervan bewust, dat ze haar bewoners niet 'alles' kan aanbieden en zelf ook niet 'alles' in de hand heeft. Rijnwoude ligt immers midden in de Randstad met grote steden met een compleet voorzieningenpakket op korte afstand.

De aanwezigheid van de open veenweidegebieden, de aangrenzende droogmakerijen en de ontwikkeling van het Bentwoud geeft Rijnwoude een bijzondere positie in de Deltametropool. Door zich in deze kwaliteiten te 'specialiseren' draagt ze bij aan een verdere totstandkoming van de 'complete stad/regio', aanvullend op de bijdragen van andere regio's. Dit betekent echter niet dat Rijnwoude 'op slot' gaat en dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Waar zich kansen voordoen voor ontwikkelingen en waar dit bijdraagt aan of noodzakelijk is voor een kwaliteitsverhoging van een groter geheel, mogen en moeten deze ook aangegrepen worden. Ontwikkeling van woningen zodat de bevolkingsomvang niet afneemt, is immers noodzakelijk om het voorzieningenniveau in stand te houden. De gemeente heeft een opvangtaak voor de eigen woningbehoefte. Zelfs kleinschalige, landgoedachtige ontwikkelingen zijn niet uitgesloten in het buitengebied.

Binnen de gemeente Rijnwoude is een groot multifunctioneel boscomplex gepland: het Bentwoud. Het gaat om het gehele gemeentelijke grondgebied ten zuiden van Benthuizen en de Hogeveenseweg. Het project Bentwoud is geen initiatief van de gemeente Rijnwoude, maar van rijk en provincie. De gemeente Rijnwoude ondersteunt het project en werkt procedureel mee aan de totstandkoming ervan. Ambities en ideeën over de inrichting van het Bentwoud worden in goed overleg tussen de provincie, de Dienst Landelijk Gebied en de betrokken gemeenten besproken. Het uiteindelijke besluit over de wijze van inrichting wordt door de gemeente Rijnwoude genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het in de Structuurvisie genoemde overleg tussen gemeente, provincie en de Dienst Landelijk Gebied om tussen Benthuizen en het Bentwoud een overgangszone te realiseren met recreatie- en sportfuncties heeft inmiddels geresulteerd in de aanleg van 2 sportcomplexen in de Driehoek Bentwoud en de gedeeltelijke aanleg van de openbare golfbaan,

oostelijk van de HSL-zuid.

De eerste fase van het Bentwoud beslaat 1000 hectare. Het Bentwoud is onderdeel van een veel groter 'groen-blauw casco', dat een buffer vormt tussen de steden Zoetermeer, Gouda en Rotterdam. Dit casco, waaronder ook het Bentwoud, is bedoeld als recreatief uitlooph gebied. Bossen zijn in deze regio schaars en de realisatie van het Bentwoud heeft dan ook een belangrijke regionale functie. Naast de natuur- en recreatiefunctie heeft het Bentwoud ook een (beperkte) waterbergende functie. Het streven is om via publiek-private-samenwerkings(PPS)-constructies financiering van recreatieve voorzieningen in het Bentwoud mogelijk te maken. Daarnaast liggen er mogelijkheden om middelen te genereren via rood-voor-groen-constructies. Een mogelijkheid is een verdichting van het lint aan de zuidzijde van de Hogeveenseweg. Van belang is dat er openheid is en het Bentwoud vanaf de Hogeveenseweg ervaren kan blijven worden. De genoemde mogelijkheid van verdichting door middel van woonbebouwing wordt vormgegeven door de in het bestemmingsplan 'Bentwoud' opgenomen 2 landgoederen.

### *Bestemmingsplan*

Het gemeentelijk beleid voor het Bentwoud is (ook) vastgelegd in het op 11 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Bentwoud'. Bij onderdeel 1.3 is reeds ingegaan op dat bestemmingsplan en de bestemmingsregeling voor het onderhavige plangebied.

In de toelichting is over landgoederen o.a. het volgende verwoord: Het inrichtingsplan voor het Bentwoud gaat uit van een begroting die voor 90% door de overheid wordt gefinancierd en voor 10% met private middelen. Deze private middelen worden ingezet door middel van Publiek-Private Samenwerking (PPS). De golfbaan en de sportcomplexen zijn voorbeelden van de PPS-projecten. Daarnaast is nog beperkte ruimte voor andere PPS-projecten. Een van de mogelijkheden bestaat uit het realiseren van nieuwe landgoederen.

Nieuwe landgoederen sluiten goed aan bij het Bentwoud, omdat daarmee eveneens openbaar groen wordt gerealiseerd. In het inrichtingsplan voor het Bentwoud is in beperkte mate rekening gehouden met nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing blijft in principe beperkt tot de grootschalige recreatieve elementen. Daarnaast komt in de randen van het Bentwoud al bebouwing voor. Om te voorkomen dat bebouwing dieper het Bentwoud indringt, ligt het voor de hand om nieuwe landgoederen alleen toe te laten aan de randen van het Bentwoud. Omdat ten westen van de rotonde kruising Provincialeweg (N209) en Hogeveenseweg (N455) al relatief veel bebouwing aanwezig is, worden nieuwe landgoederen alleen ten oosten van de rotonde toegelaten. De strook beperkt zich tot het gebied tussen de N455 en de Eerste Tocht. Het aantal landgoederen in deze zone is beperkt tot twee.

### *Landgoederenbeleid Rijnwoude*

De gemeente beschikt over een landgoederenbeleid (notitie 11 augustus 2008, behandeld in de raadscommissie Ruimtelijke Zaken) waarin is aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente wil meewerken aan het realiseren van landgoederen. De verschillende ruimtelijke elementen, zoals locatie bouwvlak, zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Bentwoud'.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat het landgoederenbeleid de volgende elementen van belang acht:

1. een inrichting- en beheerplan
2. een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten privaatrechtelijke overeenkomst
3. een beeldkwaliteitplan

### *Duurzaamheidsagenda 2011-2014*

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Rijnwoude is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

### *Conclusie*

Een landgoed op de locatie Hogeveenseweg 71 past in het Landgoederenbeleid Rijnwoude en was al voorzien in het geldende bestemmingsplan 'Bentwoud'. Het (ook) toestaan van een kantoorvilla wordt in deze situatie gezien als de kans om het landgoed te kunnen realiseren.

Het in het Landgoederenbeleid Rijnwoude genoemde inrichting- en beheerplan en beeldkwaliteitplan zijn reeds beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit Milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

De aanleg van dit landgoed wordt al geregeld in het bestemmingsplan 'Bentwoud' waarvoor een M.e.r. is opgesteld. Dit plan wijzigt alleen de functie van het hoofdgebouw. Omdat een dergelijke wijziging niet wordt genoemd in de D-lijst behoeven de nadelige gevolgen voor het milieu niet via een m.e.r. beoordeeld te worden.

### 4.2      Bedrijven en milieuzonering

Een juiste afstemming tussen woonfuncties en andere functies is van groot belang voor een goed woon- en leefklimaat. De VNG heeft de brochure Bedrijven en Milieuzonering uitgegeven en daarin richtafstanden opgenomen. In het onderhavige plangebied is aan de Hogeveenseweg op nr. 71 sprake van een woon- en/of kantoorfunctie.

Er is beoordeeld of een kantoorfunctie in de bebouwing op het landgoed consequenties kan hebben voor in de omgeving aanwezige woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Bentwoud' komt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten een kantoorvilla (kantoor) niet voor. Gevolg is dat er geen richtafstand geldt voor een kantoor ten opzichte van de woonomgeving.

Het komt landelijk wel voor dat een kantoor wordt begrepen onder SBI-code 74 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Deze is dan in de richtafstandentabel 1 van de VNG ingedeeld in categorie 1, waarbij de grootste afstand vanwege geluid is bepaald op 10 m. In de situatie van het onderhavige landgoed ligt de dichtstbijzijnde woning (de van de kavel afgesplitste vroegere boerderij) op ruime afstand.

#### *Conclusie:*

Vanuit een oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaat er geen bezwaar tegen uitvoering van het voorgenomen plan.

### 4.3      Verkeer

Door Goudappel Coffeng BV is verkeersonderzoek verricht (rapport d.d. 13 januari 2012, kenmerk WAD002/Btp/0060) naar de te verwachten hoeveelheden autoverkeer op de toegangsweg en de wijze van aansluiten op de Hogeveenseweg.

De Hogeveenseweg (N455) is een provinciale weg met een snelheidsregime van 80 km/h, een groot aantal kavelaansluitingen en een nagenoeg recht tracé. De verkeersdrukte is zodanig dat bij zijwegen die meer dan incidenteel gebruikt worden, maatregelen nodig zijn om de veiligheid te garanderen.

De kantoorvilla is bedoeld voor 25 arbeidsplaatsen. De locatie bevindt zich in een landelijk gebied (waar het autobegebruik hoger is dan in een stedelijk gebied). CROW geeft voor de verschillende typen kantoren de volgende waarden:

4. administratief kantoor 2,4 autobewegingen/arbeidsplaats/werkdag;
5. zakelijk kantoor 2,4 autobewegingen/arbeidsplaats/werkdag;
6. kantoor met baliefunctie 4,2 autobewegingen/arbeidsplaats/werkdag.

Autobewegingen zijn aankomsten en vertrekken per auto samen.

De kantoorvilla zal worden gebruikt door Green Real Estate. Dat is te beschouwen als een administratief kantoor. Echter, het kantoor zal ook gebruikt gaan worden voor zakelijk overleg met bezoekers van buiten. Daarmee heeft het bepaald nog geen 'publieksfunctie' zoals kantoren met een baliefunctie, maar het aantal autobewegingen zal wel groter zijn dan bij een administratief kantoor met slechts een minimaal aantal bezoekers.

Het aantal autobewegingen per arbeidsplaats per werkdag ligt daardoor wat boven 2,4 maar duidelijk lager dan 4,2. Er wordt uitgegaan van een aantal van 3,0.

Het aantal autobewegingen per werkdag is dan  $3,0 \times 25 = 75$ . Dat is de autointensiteit op de toegangsweg van het kantoor in twee richtingen samen.

De Hogeveenseweg heeft een snelheidsregime van 80 km/h, maar niet de inrichting daarvan. De inrichting zou eigenlijk beter passen bij 60 km/h, maar daarvoor is de hoeveelheid autoverkeer te



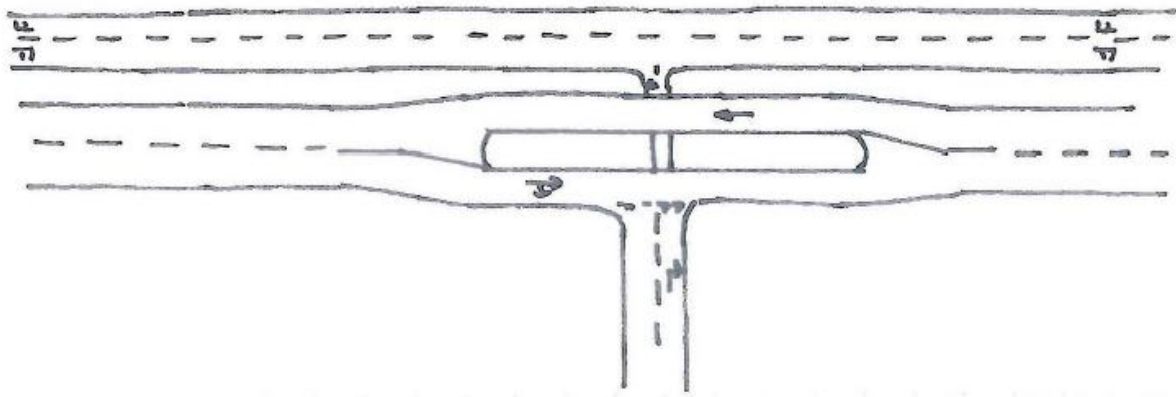
hoog.

Er zijn vijf aansluitingsvormen gezien. In samenhang met de PCT-ontwikkelingen blijven voorlopig drie verkeersveilige over:

1. bij geen uitzicht op de PCT-ontwikkelingen een T-aansluiting met een brede middenberm in de Hogeveenseweg, zodat linksafslaand verkeer vanuit het landgoed die beweging in twee etappes kan maken;
2. bij wel uitzicht op het PCT-terrein met de PCT-toegang vanaf de Hogeveenseweg ten oosten van de landgoedaansluiting een doorlopende middenberm met een fietsdoorsteek, waardoor het landgoed door auto's alleen rechtsafslaand bereikt en verlaten kan worden; bij nabijgelegen rotondes kan gekeerd worden;
3. bij wel uitzicht op het PCT-terrein met de PCT-toegang tegenover de landgoedtoegang een rotonde.

Voor een verkeersveilige aansluiting van het landgoed op de Hogeveenseweg is een voorlopige keuze gemaakt voor model 2. De uitvoering van dit model past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan en zal worden gerealiseerd voor oplevering van het landgoed. Nadere uitwerking volgt in overleg met betrokken partijen.

In onderstaande schets is model 2 weergegeven.



### *Conclusie*

De hoeveelheid autobewegingen van de kantoorfunctie op de toegangsweg is gering te noemen en de aansluiting op de Hogeveenseweg is verkeersveilig uit te voeren.

Bezoekers van het landgoed parkeren niet op het landgoed, maar evenals de andere bezoekers van het Bentwoud, op de in het plan Bentwoud voorziene parkeerlocaties. Die parkeerplaatsen zullen de komende jaren (moeten) worden aangelegd.

## **4.4 Geluid**

### **4.4.1 Industrielawaai**

Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van een (gezoneerd) industriegebied.

### **4.4.2 Railverkeerslawaai**

Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van railverkeer. De HSL-verbinding ligt op een afstand van ca. 900 m.

### **4.4.3 Wegverkeerslawaai**

Op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder wordt bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen langs die weg, de waarden in acht genomen die ingevolge artikel 82 en 100 als ten hoogst toelaatbare worden aangemerkt.



Artikel 74 van de Wet geluidhinder stelt dat voor het bepalen van de geluidsbelasting iedere weg in beschouwing moet worden genomen, tenzij er sprake is van een woonerf, dan wel van een maximum snelheid van 30 km/u. De omvang van het gebied dat in de beschouwing moet worden betrokken hangt af van het aantal rijstroken van de weg.

In het bestemmingsplan 'Bentwoud' is uitvoerig aandacht besteed aan de verkeersintensiteiten en de wegcapaciteiten. De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op de cijfers uit het MER Bentwoud. De Hogeveenseweg is één van de ontsluitingswegen voor het Bentwoud. Er is een verdeling van het verkeer van/naar het Bentwoud opgenomen en daaruit blijkt dat ca. 10 % van het recreatieverkeer via de N455 uit oostelijke richting komt.

Met al deze cijfers is een geluidsbelasting berekend voor het aanvankelijk gedachte landhuis op het landgoed aan de Hogeveenseweg (akoestisch rapport 15 mei 2008). Uit deze gegevens blijkt een gevelbelasting van ten hoogste 49 dB.

Doordat het bouwvlak van het landgoed nu op ca. 200 m vanaf de Hogeveenseweg is gesitueerd en er voorts sprake is van ligging achter een heuvel, wordt voor de woonfunctie voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een kantoorvilla is een geluidsongevoelige functie waarbij de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

#### *Conclusie*

Vanuit een oogpunt van geluid bestaat er geen bezwaar tegen uitvoering van het voorgenomen plan.

## **4.5 Luchtkwaliteitsituatie ten gevolge van verkeer**

### *Wet luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer is in hoofdstuk 5 "§5.2 Luchtkwaliteitseisen" opgenomen. Dit hoofdstuk in de wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekenende mate". In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

1. het project of plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
2. het project niet leidt tot overschrijding van grenswaarden;
3. er grenswaarden worden overschreden, maar ten gevolge van het project er per saldo sprake is van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
4. er grenswaarden worden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel er per saldo sprake is van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of de concentratie gelijk blijft;
5. het project genoemd is of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet strijdig is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

#### *Conclusie*

Door de omvang kan dit project worden aangeduid als "niet in betekenende mate". Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De locatie is vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit geschikt voor de voorgenomen functie.

## **4.6 Bodem**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is door het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Rijnwoude beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorend grondstromenbeleid. Uitgangspunt is dat grondverzet niet mag leiden tot verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse. Alle grondverzet dient te worden gemeld bij de Milieudienst West-Holland.

#### *Onderzoek*

Het betreffende terrein omvat kadastraal perceel Benthuisen sectie D nummer 903. Van dit terrein is een geregistreerde slootdemping bekend die het perceel op ca. 200 m ten zuiden van de Hogeveenseweg in oost-west-strekkende richting doorkruist. Verder zijn uit de bodeminformatie-systemen geen gegevens bekend. Recentelijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: Arnicon bv, kenmerk C11-095-O d.d. 7 juni 2011. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de slootdemping geen afwijkende bodemsamenstelling is waargenomen. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en drins. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

De onverdachte aard van het terrein is bevestigd door de resultaten van het bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt in relatie tot het bodemgebruik is er geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan. Bij grondverzet dient te worden gehandeld conform het Besluit bodemkwaliteit.

#### *Conclusie*

De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

## 4.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Er worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

### 4.7.1 Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen

### 4.7.2 Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Op de Risicokaart van de provincie wordt de Hogeveenseweg genoemd als transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 200 meter zone van de N455. In de ontwerp EV-nota van de gemeente Rijnwoude is het gebied aangeduid als een gemengd gebied (= type 3). Uitgangspunt voor dit gebiedstype is de norm voor het plaatsgebonden risico van  $PR=10^{-6}$  en maximaal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Er is geen PR en, gelet op het geringe aantal transporten van gevaarlijke stoffen, in combinatie met de lage bebouwingsdichtheid en personendichtheid langs de Hogeveenseweg, is het GR laag.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water of door buisleidingen, doet zich in het plangebied of directe omgeving niet voor.

### 4.7.3 Bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied ligt een LPG-tankstation aan de Hogeveenseweg 59. Het plangebied ligt op meer dan 150 m van het LPG-tankstation en daarmee buiten het invloedsgebied van dit tankstation.

#### *Conclusie*

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid bestaat er geen bezwaar tegen uitvoering van het voorgenomen plan.

## 4.8 Water

#### *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water.

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

#### *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

De provincie heeft een belangrijke taak op watergebied. Deze bestaat uit toezicht houden, opstellen van regels voor het provinciale gebied en bepalen wat er hier met water moet gebeuren. De uitvoering daarvan is veelal een taak van de waterschappen.

De belangrijkste beleidspunten staan beschreven in het Waterplan. Het plan vervangt de eerdere beleidsplannen voor (grond)water. Het Waterplan staat in nauw verband met de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat er met de ruimte in Zuid-Holland gaat gebeuren en waar. Alle andere provincies en de vijftientig waterschappen in Nederland hebben eveneens in 2009 nieuwe water(beheer)plannen opgesteld.

Het waterplan van Zuid-Holland heeft vier hoofdtaken:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

Het is belangrijk aan water de juiste aandacht te schenken, want Zuid-Holland is extra gevoelig voor alle ontwikkelingen op dit gebied. Dat komt door de lage ligging van onze provincie, de vele mensen die hier wonen en alle bedrijven die er gevestigd zijn. De provincie houdt in het nieuwe Waterplan rekening met al deze factoren.

#### *Waterbeheerplan Rijnland*

Op 22 december 2009 heeft het algemeen bestuur van Rijnland het waterbeheerplan 2010-2015 (WBP4) vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.

De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterbeheerplan 2010-2015" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen.

#### *Keur*

Het waterschap heeft een vergunningstelsel, Rijnlands Keur genaamd voor werkzaamheden onder, boven of nabij oppervlaktewater of een waterkering. In de keur wordt ook het onderhoud van watergangen en keringen geregeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

1. Alle werken in of nabij regionale keringen (boezem- en polderkaden) en primaire keringen (zoals de zeewering, de dijk langs de Hollandsche IJssel of de landscheiding tussen het hoogheemraadschap van Rijnland en Delfland): te denken valt aan alle graafwerkzaamheden, het bouwen of veranderen van werken, maar ook regels met betrekking tot beweiding met vee en beplanting.
2. Alle werken in of nabij boezem en polderwateren; te denken valt aan steigers, dempen, graven, bruggen, duikers, kabels en leidingen, maar ook het vrijhouden van onderhoud stroken langs watergangen (o.a. bomen en schuttingen).

#### *Bestemmingsplan 'Bentwoud'*

In het recente bestemmingsplan 'Bentwoud' (vastgesteld 11 december 2008) is voor het gehele gebied Bentwoud ingegaan op aspecten als bodem en grondwater en het oppervlaktewatersysteem. Ook is de toekomstige situatie beschreven.

De situatie die nu wordt beoogd met het onderhavige bestemmingsplan brengt daarin geen wijziging.

#### *Onderzoek*

Het perceel Hogeveenseweg 71 maakt deel uit van een groter gebied waarvoor de toekomstige situatie is beschreven in het geldende bestemmingsplan.

Op perceelsniveau wordt in het landgoed voorzien in waterpartijen die de hoeveelheid verharding ruimschoots compenseren. In paragraaf 2.3 is bij de beschrijving van het beeldkwaliteitplan aandacht besteed aan het water dat wordt aangelegd. De bebouwing heeft een oppervlakte van max. 1000 m<sup>2</sup> en er wordt ca. 11.000 m<sup>2</sup> water aangelegd.

De bebouwing wordt overeenkomstig het Gemeentelijk Rioleringsplan voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater naar de sloten en het huishoudelijk afvalwater naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd.

#### *Conclusie*

Vanuit een oogpunt van water bestaat er geen bezwaar tegen uitvoering van het voorgenomen plan.

## **4.9 Ecologie**

#### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet waarborgt de bescherming van veel in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12). Verder is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen. Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht (artikel 2). Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.



Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen. Artikel 75 biedt de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voorheen het Ministerie van LNV. Met ingang van de Wabo per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet "aangehaakt" bij de Wabo-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van EL&I, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn. Ontheffingen worden alleen verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. In de Flora- en faunawet zijn onder artikel 75 drie tabellen met soorten opgenomen waarvan het beschermingsregime verschilt. Dit hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de betreffende soorten. De voorgenomen werkzaamheden vallen onder het begrip "ruimtelijke ontwikkelingen".

#### *Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied*

De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze "Natura-2000" gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen zijn verder uitgewerkt in o.a. het Natura 2000 doelendocument (Ministerie van LNV 2007) en ontwerp-aanwijzingsbesluiten. Krachtens Artikel 10a tweede lid Nb-wet dienen de instandhoudingsdoelstellingen te worden gewaarborgd van de leefgebieden van soorten en habitats die genoemd zijn in het aanwijzingsbesluit. Het gaat daarbij om het behoud van leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn. Per 1 oktober 2005 is een Nb-wet vergunning verplicht voor alle nieuwe projecten en handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelen:

3. de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
4. een verstorend effect kunnen hebben voor de soorten waarvoor het gebied is aangewezen
5. de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Daarnaast is er voor elk nieuw plan een goedkeuringsbesluit nodig (art. 19) indien door dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelen:

6. de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
7. een verstorend effect kan optreden op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De vergunningen worden verleend door de provincies (GS) of door de minister van EL&I. Zij mogen slechts vergunning verlenen dan wel goedkeuring verlenen aan een plan als zij zich hebben verzekerd dat het project afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen geen significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. In alle gevallen waarin significante effecten zouden kunnen optreden moet de initiatiefnemer vooraf een passende beoordeling van de gevolgen opstellen, die door GS in haar besluitvorming moet worden betrokken. Deze regels zijn ook van toepassing indien de ingreep niet direct in het Natura-2000 gebied plaatsvindt, maar wel een effect daarop kan hebben.

Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen het Natura 2000-netwerk vormen, beheerplannen opstellen. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (onderdeel van Natura 2000) ligt op een afstand van bijna 4 km ten noordoosten van het Bentwoud en betreft De Wilck, dat is aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit gebied is aangewezen vanwege de relatief grote aantallen van de soorten kleine zwaan en smient, die in de Wilck overwinteren en rusten.

Alle ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er dus toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van leefgebieden kan leiden. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de Wilck en het feit dat het plangebied geen betekenis heeft voor kleine zwanen en smienten, zal de ontwikkeling van het Bentwoud - en daarmee ook het onderhavige bestemmingsplan- geen gevolgen hebben voor Natura 2000.

#### *Provinciale Ecologische Hoofdstructuur*

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingszones) daartussen ((Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur) dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veilig gesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan. Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel. De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen. Het onderhavige plangebied maakt -evenals grote delen van Bentwoud- geen deel uit van de provinciale EHS.

#### *Aanwezige flora en fauna*

Onderstaande gegevens over flora en fauna komen uit het bestemmingsplan 'Bentwoud'. Omdat het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan slechts een klein plangebied betreft, is het van belang geoordeeld de flora en fauna in het grotere geheel te benoemen. Tot slot wordt aandacht besteed aan het plangebied van het landgoed.

#### *Flora*

De akkers, sloten en de oevers zijn begroeid met soortenarme vegetaties. Op de wegbermen en de aangrenzende oevers staan lokaal soortenrijke vegetaties met glad walstro, morgenster, veldlathyrus, wilde peen, gevleugeld hertshooi, twee-rijige zegge en de Rode Lijstsoort echte karwij. In recentere bronnen wordt de echte karwij niet meer vermeld, maar wel de Rode Lijstsoorten kamgras en moerasbasterdwederik. Waar deze Rode Lijstsoorten exact zijn waargenomen is echter niet bekend.

In de sloten zelf ontbreekt een goed ontwikkelde watervegetatie. De oevers van de sloten zijn voornamelijk begroeid met een soortenarme ruigtevegetatie, bestaande uit riet, liesgras, grote brandnetel, lisdodde, ruwe bies, zegges en harige wilgenroosjes. Enkele sloten herbergen twee beschermde soorten: de zwanenbloem en de gewone dotterbloem. In de regio zijn deze beschermde soorten niet zeldzaam, al is de dotterbloem de afgelopen decennia in aantal sterk afgenomen. In het plangebied is verder jonge bos- en struweelaanplant aanwezig. Dit wordt gekenmerkt door inheemse soorten als es, gewone els, zomereik, lijsterbes, zoete kers, Gelderse roos, Spaanse aak, sleedoorn, meidoorn en rode kornoelje.

#### *Zoogdieren*

Diverse landelijk algemeen voorkomende soorten komen vrijwel zeker in het plangebied voor: aardmuis, dwergmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, bosspitsmuis, dwergspitsmuis. Daarnaast is ook te verwachten dat soorten als egel, mol, konijn, haas, bunzing, hermelijn en wezel in het plangebied leven.

Bekend is dat in het Bentwoud rosse vleermuis, laatvlieger, meervleermuis, gewone- en ruige dwergvleermuis voorkomen. Te verwachten is dat deze vleermuizen binnen het plangebied foerageren

en migreren langs de smalle rietuigten in/en langs de sloten, de opgaande begroeiing en langs de jonge aanplant. Hoe belangrijk deze foerageergebieden zijn voor vleermuizen is niet bekend. Het akkerbouwgebied zelf is niet geschikt als jachtgebied voor vleermuizen vanwege het open karakter van het landschap en het ontbreken van insectenconcentraties. In de aanwezige bebouwing en grote/oude bomen kunnen vleermuizen een vast zomer- en/of winterverblijf hebben.

#### *Vogels*

Het agrarisch gebied is door het intensieve grondgebruik arm aan broedvogels en herbergt nog enkele Kievieten en scholiekster. Andere weidevogels zijn zeer schaars. De recent verworven, al dan niet ingeplante percelen zijn door verruiging veel vogelrijker en vormen het broedgebied van Rode Lijstsoorten als graspieper, veldleeuwerik, kneu, gele kwikstaart, spotvogel en patrijs. Langs de zuidrand van het gebied komt de Rode Lijstsoort steenuil voor. Verder broeden in het gebied typische soorten van moeras en ruigte als bruine kiekendief, blauwborst, bosrietzanger en rietzanger. In de winter zijn blauwe kiekendief en meerdere velduilten waargenomen, hetgeen samenhangt met de soms hoge dichtheden aan veldmuizen.

De bebouwingslinten vormen het leefgebied van witte kwikstaart, merel, tijtjaf, heggenmus, spreeuw, winterkoning, roodborst, koolmees, pimpelmees en kauw. Plaatselijk broeden ook de Rode Lijstsoorten ringmus, huismus en boerenwaluw.

#### *Amfibieën en reptielen*

In het gebied Bentwoud leven de landelijk algemeen voorkomende amfibiesoorten bruine kikker, groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Verder komt mogelijk de zwaar beschermde rugstreeppad (categorie 3 soort) in het plangebied voor. Tevens is een eenmalige waarneming van de ringslang bekend. De ringslang is een soort van de Rode Lijst.

#### *Vissen*

Onbekend is of er beschermde vissen in het plangebied voorkomen. Gezien de ligging van het plangebied is het mogelijk dat de beschermde kleine modderkruiper en bittervoorn in het plangebied voorkomen, alsmede de Rode Lijstsoort vetje. Insecten Algemene in het gebied voorkomende dagvlinders zijn icarusblauwtje, dagpauwoog, citroenvlinder, oranje zandoog, kleine vos, argusvlinder, gehakelde aurelia, boomblauwtje en distelvlinder.

Aanwezige libellen betreffen lantaarntje, blauwe glazenmaker en kleine roodoogjuffer.

Deze soorten worden met name rondom sloten en op of nabij waardplanten waargenomen. Alle genoemde soorten zijn landelijk en regionaal algemeen en niet wettelijk beschermd of opgenomen op de Rode Lijst van bedreigde soorten.

#### *Toekomstige situatie Bentwoud*

De kalkrijke en overwegend lichte klei maakt het plangebied geschikt voor een zeer rijk boscysteem waarin eik, beuk, linde en esdoorn aspectbepalend zullen zijn. De totale oppervlakte van het Bentwoud zal ongeveer 1.300 ha bedragen. Er komt verder een aantal verbindingzones die zorgen voor een logische aansluiting van het bos op de omgeving, waardoor het totale areaal op 2.000 ha komt. Door voor het hele bos één waterpeil te hanteren (5,8 m beneden NAP) kunnen de voormalige kreken uit het Bosplan een verloop krijgen vanuit het hoger gelegen westelijk deel van het bos naar de laaggelegen waterplas in het oosten. Deze oost-west georiënteerde watergangen zullen in nattere perioden een grotere breedte kunnen krijgen. Bij hevige regenval kan het water in het bos langer worden vastgehouden.

Door de ontwikkeling van het beoogde bosgebied verdwijnen de laatste weidevogels uit het terrein en de directe omgeving. Daarvoor in de plaats komen vele soorten van ruigte en struweel, op termijn gevolgd door typische bossoorten. Het grote areaal water en oevers zal het gebied ook aantrekkelijker maken voor vissen, amfibieën en water- en moerasvogels. Met de herinrichting van het gebied zullen zeker verschillend beschermde en rode lijstsoorten worden verstoord maar vele huidige en nieuwe soorten zullen een nieuw leefgebied aantreffen na voltooiing van het plan.

De inrichtingswerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de algemene soorten, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart is er qua vogels evenmin strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Voor soorten uit categorie 2 en categorie 3 is mogelijk wel ontheffing in het kader van de Flora en faunawet nodig bij aantasting van het leefgebied. Voor zover een ontheffing benodigd is voor deze zwaar beschermde soorten (rugstreeppad, kleine modderkruiper), mag in alle redelijkheid worden verwacht dat deze ontheffing verleend zal worden aangezien het gaat om een tijdelijk verstoring en een blijvende (sterke) toename van het areaal en de kwaliteit van het leefgebied van deze soorten. De Flora- en faunawet zal de uitvoering van het plan daarom niet in de weg staan.

Ten aanzien van een eventuele compensatieplicht voor Rode Lijstsoorten geldt op hoofdlijnen het zelfde: de aantasting van enkele Rode Lijstsoorten in kleine aantallen is acceptabel in het licht van de sterke toename van Rode Lijstsoorten die wordt verwacht tijdens en na de aanleg van het Bentwoud.

#### *Plangebied landgoed*

Er is in de huidige situatie sprake van onbebouwde akkerbouwgronden. In de nieuwe situatie ontstaan er in het gehele Bentwoud en ook op het onderhavige landgoed betere mogelijkheden voor de flora en fauna. Er kan voor dit perceel worden aangesloten bij de algehele conclusies uit het bestemmingsplan 'Bentwoud'.

#### *Conclusie*

De conclusies uit het geldende bestemmingsplan geven aan dat vanuit de flora en fauna-optiek met de ontwikkeling van het gehele plan Bentwoud kan worden ingestemd. Hoewel dit ook betrekking heeft op het landgoed zal een actualisatie van de flora- en faunatoets, en dan specifiek gericht op het

landgoed, worden opgesteld. De resultaten hiervan zullen in de vervolgfase van dit bestemmingsplan worden verwerkt.

#### **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

##### *Wet op de archeologische monumentenzorg/Verdrag van Malta*

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet.

De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

##### *Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*

De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven. Bij het ontwikkelen van plannen is het van belang de AMK en de IKAW te gebruiken. De provincie Zuid-Holland gebruikt beide kaarten bij advisering en beoordeling van (wijziging van) bestemmingsplannen, bij het verlenen van ontgrondingvergunningen en bij advisering over aanlegvergunningen, bodemsaneringen en peilbesluiten.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland geven aan dat het plangebied grotendeels is gelegen in een gebied met redelijk tot grote kans op archeologische sporen met een middelhoge trefkans. Gelet hierop is vooraf nader bureau- en inventariserend veldonderzoek nodig.

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

##### *Onderzoek*

Door Archeomedia is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Rapport A11-043-1, juni 2011).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat:

1. de bodem op de onderzoekslocatie uit jongere mariene afzettingen van de Formatie van Naaldwijk op oudere alluviale afzettingen van rivierafzettingen van de Formatie van Echteld bestaat, waartussen mogelijk nog restanten van het Hollandveen Laagpakket/Formatie van Nieuwkoop liggen;
2. de onderzoekslocatie op of aan de ooststrand ligt van de dieper in de bodem gelegen Zuidplas stroomgordel (7635-7312 cal BP/5662-5362 cal BC) en aan de noordostrand ligt van het ondieper liggende Rijswijk-Zoetermeer getijdenkanaal (ca. 6800-6400 BP/4850-4450 v.Chr.);
3. het onderzoeksgebied deel uitmaakt van een grootschalig veenaufgravingsgebied uit de late middeleeuwen en de Nieuwe tijd;
4. de onderzoekslocatie volgens de Archeologische Monumentenkaart geen deel uitmaakt van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde;
5. van de onderzoekslocatie zelf geen waarnemingen of vondstmeldingen bekend zijn;
6. de verwachting op grondsporen en/of vondsten uit het laat-Mesolithicum middelhoog is;
7. de verwachting op grondsporen en/of vondsten uit de periode vroeg-Neolithicum tot Nieuw tijd fase B (tot ca. 1750) laag is;

8. de verwachting op grondsporen en/of vondsten uit de Nieuwe tijd fase B-C (ca. 1750-heden) voor wat betreft bebouwing laag en voor wat betreft perceelsgrenzen hoog is.

Uit het karterende booronderzoek is gebleken dat:

1. de aangetroffen bodemopbouw grotendeels overeenstemt met de verwachting;
2. de Zuidplas afzettingen op de west- en zuidzijde van de onderzoekslocatie zijn aangetoond;
3. dit booronderzoek met betrekking tot de onderzoekslocatie geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor intacte archeologische (vondstrijke) nederzettingen;
4. de archeologische verwachting voor de onderzoekslocatie vanwege de aangrenzende Zuidplas stroomgordel gehandhaafd blijft;
5. op grond van de aanwezigheid van Zuidplas afzettingen in de westelijke en zuidelijke boringen de begrenzing van het gebied met een middelhoge archeologische verwachting iets naar het oosten te verleggen is.

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek geven niet direct aanleiding tot aanpassingen in het voorgenomen bouwplan op de onderzoekslocatie, aangezien eventuele archeologische sporen en resten op basis van de aangetroffen oeverafzettingen van de Zuidplas op een dieper bodemniveau (vanaf ca. 2,5 m -mv / 7,4 m -NAP in B019) kunnen worden verwacht.

Op basis van dit booronderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht indien de geplande bodemverstoringen niet dieper reiken dan 2,3 m -mv / 7,2 m -NAP (B019). Indien de geplande bodemverstoringen tot op het bodemniveau zullen reiken waarop eventuele archeologische sporen en resten aanwezig kunnen zijn, wordt geadviseerd een aanvullend karterend booronderzoek uit te voeren op de terreindelen die binnen de op de resultaten van dit onderzoek aangepaste archeologische verwachting vallen. Met betrekking tot deze aanbeveling dient contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid.

Booronderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen tot een beperkte diepte. Daardoor blijft het mogelijk dat lokaal archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, die tijdens het onderzoek niet naar voren komen. Bovendien laten bepaalde archeologische resten, zoals vuursteenvindplaatsen, grafvelden, water- en/of beerputten, verkavelingspatronen of andere bijzondere toevalsvondsten, zich met behulp van grondboringen lastig ontdekken.

Daarom is de kans aanwezig dat (vondstarme) archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige bodemingrepen aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de bevoegde overheid.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie en cultuurhistorie verzet zich niet tegen uitvoering van dit plan.

### **4.11 Landschap**

De beschrijving van het landschap vindt op verschillende abstractieniveaus plaats. Allereerst wordt ingegaan op de ontginningsgeschiedenis. Deze verschaft inzicht in de samenhang tussen het abiotische basissysteem (bodemgesteldheid, waterkwaliteit en dergelijke) en de menselijke occupatie. De mate waarin de geschiedenis afleesbaar is in het huidige landschap is medebepalend voor de waardering van het landschap.

Onderstaande beschrijving is opgenomen in het bestemmingsplan "Bentwoud" en geeft een beschrijving van dat gebied, waarin het plangebied van het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan is opgenomen.



### *Ontginningsgeschiedenis*

Het centrale deel van Holland, achter de duinen en tussen de rivieren, was aan het eind van de vroege Middeleeuwen een wildernis. De wildernis omvatte voornamelijk de veengebieden en de veengronden met dunne kleidekken. Deze gebieden worden vanaf de 11e eeuw langzamerhand stelselmatig ontgonnen, aanvankelijk vanaf natuurlijke hoogten, zoals de strandwallen en de oeverwallen langs de Oude Rijn. De kavelvormen vertonen een langgerekte opstreckende vorm. De diepte van de kavels is nog niet afgeperkt en er is nog steeds land in overvloed. In latere perioden vinden de ontginningen plaats vanuit gegraven en deels natuurlijke waterlopen (veenstroompjes). Droogmakerijen zijn ontstaan na grootschalige veenwinning in de 16e en 17e eeuw, waarna plassen zijn ontstaan die werden drooggemalen. Noordelijk van het plangebied is het veen niet overal afgegraven voor turfwinning omdat het veen dat in de nabijheid van grote rivieren (waaronder de Oude Rijn) gevormd is (het zogenaamde bosveen) ongeschikt is als brandstof. Op circa 2 km van de rivier overheerst echter het veenmosveen dat zeer geschikt is als brandstof en daardoor in de 17e eeuw over een groot oppervlak geheel is afgegraven tot op de kleiondergrond. De hierdoor ontstane Noordplas is in 1765 weer drooggemalen en vormt nu de polder Noordplas.

Het proces van inpolderen werd om drie redenen in gang gezet. In de eerste plaats als goede belegging van de grote handelswinsten die in de Gouden Eeuw werden geboekt, ten tweede om nieuwe landbouwgronden te creëren om de groeiende bevolking van voedsel te voorzien en ten slotte om het bestaande land te beschermen dat door de grote meren steeds verder afkalfde. Kenmerkend voor dit type polderlandschap is de uiterst functionele inrichting. De laaggelegen polder wordt omringd door hoger gelegen boezemwateren, bestaande uit reeds bestaande riviertjes of aangelegde ringvaarten. De nederzettingen liggen aan de randen van de polders, langs oude ontginningsassen van waaruit vroeger de vervening begon. Het resultaat van deze functionele inrichting is een helder opgebouwd landschap met langs de randen opvallende hoogteverschillen en lange zichtlijnen. Het is bovendien een uiterst kunstmatig en dynamisch landschap, dat voortdurend door de mens is aangepast, afhankelijk van de aanwezige maatschappelijke en economische behoeftes.

### *Landschapsstructuur*

Het gebied maakt onderdeel uit van een veel grote droogmakerijencomplex in het centrale deel van het Groene Hart. Het landschap wordt nog steeds gekenmerkt door de strakke lijnen die vooral de verkaveling en de ontwateringsloten bij de aanleg meekregen. De polders binnen de dijken worden doorsneden door een rationeel rechtlijnig wegenpatroon. In de droogmakerij liggen de tochten op een onderlinge afstand van 500 m. De oorspronkelijke ontginningsbases zijn de weg door Hazerswoude-Dorp en de Hogeveenseweg. Deze wegen liggen op ongeveer 2 km ontginning in zuidelijke richting plaatsgevonden. Over de kaden hebben vroeger wegen gelopen.

### *Landschapstypen en landschapsbeeld*

Het gebied behoort in zijn geheel tot het droogmakerijenlandschap. Akkerbouw is hier de voornaamste vorm van grondgebruik geweest dat is geordend langs de strakke geometrische verkaveling die in de 18e eeuw is ontworpen. In hoofdlijnen is dit gelijk aan de situatie in de 18e eeuw, maar het kavelpatroon en de grootte zijn in de 60-er jaren van de vorige eeuw fors vergroot. De Hogeveenseweg, met daaraan verspreid liggende boerderijen met erfbeplanting, is een duidelijk ruimtevormend element in de polder. De weg vormt ruimtelijk gezien de noordgrens van het zuidelijke deel van de Hazerswoudsche Droogmakerij. Naast de boerderijen met erfbeplanting, wordt de ruimtescheidende werking van dit scherm nog versterkt door een wegbeplanting. Het tracé van de Hoge Snelheidslijn doorsnijdt de open ruimte zonder enige binding met de onderliggende landschapstructuur.

Met de toenemende bebossing ontstaan er nieuwe ruimtevormende bosstroken die echter nog steeds de oorspronkelijke rationele structuur van de polder accentueren. Indien het gebied verder bebost raakt, wordt de richting van de bosstroken steeds minder herkenbaar en zal uiteindelijk sprake zijn van een besloten natuur- en recreatielandschap.

### *Conclusie*

De realisering van een landgoed past in de plannen voor het Bentwoud.

## **4.12 Duurzaamheid**



#### *Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

1. transitie naar duurzame energiehuishouding;
2. transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
3. transitie naar duurzame landbouw.

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

#### *Duurzaamheidsagenda 2011-2014*

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Rijnwoude is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

#### *Duurzaamheid landgoed*

Van landgoed naar Icoon. Dat is wat initiatiefnemer Green Real Estate voor ogen heeft bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

Kenmerkend voor een historisch landgoed is dat het een plek is om tot rust te komen en te genieten van de natuur. Ook biedt een landgoed de mogelijkheid tot ontplooiing van economische activiteiten en is het een proeftuin van vernieuwingen.

Op dezelfde manier wil Green Real Estate het landgoed ook inrichten. Wel op een eigentijdse manier. En dat wil Green Real Estate vooral duurzaam doen.

Green Real Estate wil een landgoed ontwikkelen als proeftuin voor duurzame gebiedsontwikkeling en gebouwentwikkeling. Zo ontstaat een icoon. Het onderscheidende is ruimte te bieden voor duurzame innovaties die als inspiratie dienen voor de omgeving. Door icoon te zijn. Door een voorbeeld te stellen van innovatieve technieken. Als demonstratie van een hedendaags landgoed. Een label, score of predicaat is hierbij niet een doel op zich. Wel kan een label of score helpen onderscheidend te zijn en op eenvoudige manier uit te leggen hoe duurzaam het landgoed is. Zo is de ambitie zelfvoorzienend en energieneutraal te zijn, alhoewel dit niet het uiteindelijke doel is, kan het wel een middel zijn.

De ambitie is een landgoed te creëren waar werken en recreëren samengaan. Waar buiten leven en werken plaatsvindt.

Inspiratie voor deze visie komt uit de natuur om ons heen. In de natuur zijn vele fascinerende voorbeelden van aantrekkelijke en efficiënte oplossingen voor uitdagingen van alle dag. Zo is er in de natuur geen afval. Elk eindproduct is het begin voor een ander organisme. Dat principe dient ook voor gebruik van het landgoed. Geen lineaire economie waarin afval wordt geaccepteerd, maar een circulair systeem waarin ge-upcycled wordt in plaats van gerecycled. Waar afvalstoffen grondstoffen zijn. Voor zowel nu als later.

Leidraad voor het verdere ontwerp proces is te onderzoeken welke voorbeelden en suggesties er in de natuur te vinden zijn.

Door rondom aan de randen van het landgoed bomen te plaatsen en aan het begin van het landgoed een heuvel te situeren ontstaat achterop het landgoed een windluwe plek. Er is daarom minder wind rondom het gebouw waardoor er minder warmte verloren gaat door eventuele kiertjes en gaatjes. In de groene omgeving is voldoende mogelijkheid voor buiten werken en recreëren. En ruimte voor natuurbeleving, aanwezigheid van planten en dieren.

Door het creëren van een heuvel ontstaat een 'positieve grondbalans'. Er is extra grond nodig van buiten het kavel om de heuvel te realiseren. De heuvel is bovendien te gebruiken om zonnecellen te plaatsen om te voorzien in de duurzame energievoorziening.

Er is ook voldoende ruimte voor het opvangen van hemelwater, zodat dit gebruikt zou kunnen worden

in het gebouw. Ook is er ruimte nodig om afvalwater op biologische manier om te zetten in bruikbaar water.

Van grote invloed op de warmte en koudevraag is de oriëntatie van het gebouw ten opzichte van de zon. Door de lange zijde van het gebouw op het noorden en zuiden te oriënteren, is de minste energie nodig om een werkbaar binnenklimaat te garanderen bij het dynamische buitenklimaat. Door de gevel van het gebouw gaat veel energie verloren naar buiten. Een gebouw van 1 verdieping met hetzelfde oppervlakte vraagt meer energie dan een fictief rond gebouw. Opgave is dan ook het gebouw zo compact mogelijk te realiseren. Door te kiezen voor twee verdiepingen neemt het oppervlakte energie verliezende gevel af. Door het gebouw dieper te maken neemt dit oppervlakte nog verder af. Dat kan echter niet te ver afnemen omdat er ook voldoende daglicht zo diep mogelijk in het gebouw dient te kunnen doordringen. Dat is niet alleen prettiger om in te werken en leven, maar bespaart ook onnodig energie voor verlichting. Zodoende is deze vorm ontstaan: een gebouw van 2 verdiepingen hoog. Door het gebouw (gedeeltelijk) lager aan te leggen wordt het 'windluwe' effect versterkt, zonder dat het gebouw veel de hoogte in gaat. Er is op deze manier ook voldoende mogelijkheid op het dak om gebruik te maken van zonne-energie voor opwekken van elektriciteit en/of een zonneboiler.



*Kaart 4: impressie kantoorvilla en omgeving*

#### *Conclusie*

Door de opzet van het landgoed en de wijze waarop de kantoorvilla wordt vormgegeven en gebouwd is er sprake van een duurzame ontwikkeling.

## **Hoofdstuk 5      Economische uitvoerbaarheid**

Er is sprake van een particulier initiatief.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden twee overeenkomsten gesloten:

1. exploitatieovereenkomst landgoed Bentwoud, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal;
2. overeenkomst borging landgoed Bentwoud, waarin afspraken zijn gemaakt over een duurzame instandhouding van het landgoed.

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan niet nodig.

## **Hoofdstuk 6      Conclusie**

De realisering van dit landgoed past in de plannen voor het Bentwoud. Dat er sprake is van een kantoorfunctie is afgestemd met de Dienst Landelijk Gebied, District West en met de provincie Zuid-Holland en wordt gezien als de kans om dit landgoed te realiseren.

De toetsingen op de diverse beleidsterreinen laten geen negatieve beoordelingen zien.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening bestaan er dan ook geen bezwaren tegen uitvoering van dit plan.