

RAADSVOORSTEL NO. 10073

ADVIESNOTA

ONDERWERP: AANVRAAG WIJZIGEN BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED TEN BEHOEVE VAN DE AANLEG VAN EEN 27-HOLES GOLFBAAN NABIJ KERKEHOUT

AAN DE RAAD

BESLISPUNTEN

De aanvraag om een bestemmingsplanwijziging vast te stellen voor de aanleg van een 27-holes golfbaan nabij Kerkehout af te wijzen.

INLEIDING

Door golfvereniging Leeuwenbergh is een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied ingediend voor de aanleg van een 27-holes golfbaan met countryclub nabij Kerkehout. Deze aanvraag is voor u ter inzage gelegd. Tijdens de raadsvergadering van 31 mei jl. heeft golfvereniging Leeuwenbergh haar aanvraag nader toegelicht middels presentatie van het ontwerp voor de golfbaan van Bosch en Slabbers. Vervolgens zijn in de raadsbijeenkomst van 21 juni jl. een aantal belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun argumenten ten aanzien van deze aanvraag nader toe te lichten. Zoals reeds in raadsmededeling 39 is weergegeven zijn al deze argumenten en standpunten de afgelopen periode zorgvuldig afgewogen en is de haalbaarheid nader onderzocht. Voorts zijn de ontwikkelingen in het Stadsgewest Haaglanden afgewacht. Onlangs is duidelijkheid ontstaan wat heeft geresulteerd in onderhavig voorstel aan uw raad.

BEOOGD EFFECT

Geen medewerking te verlenen aan de aanvraag.

ARGUMENTEN

1.1 De aanvraag is in strijd met het gemeentelijk beleid

De aan te leggen golfbaan met countryclub is gesitueerd op gronden die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de volgende bestemmingen hebben: “Agrarische doeleinden, gebied met landschaps, natuur- en cultuurhistorische waarden”, “Natuur”, “Natuur, gebied met landschaps, natuur en cultuurhistorische waarden”, “Water”, “Agrarische bouwstede en agrarisch bouwperceel” en de dubbelbestemming “Cultuurhistorie”. Deze bestemmingen voorzien niet in de aanleg van een golfbaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de genoemde bestemmingen. Het gebruik is hoofdzakelijk natuurgericht waarbij recreatief medegebruik is toegestaan en agrarisch.

Ten behoeve van de agrarische toekomst is een structuuronderzoek uitgevoerd. Daarin is duidelijk geworden dat, om een economisch gezonde bedrijfstak te behouden, niet alleen gekeken kan worden

naar de economische kracht van de afzonderlijke bedrijven. Naast gezonde agrarische bedrijven is het zogenaamde agrocomplex van grote invloed. Dit betekent dat er voldoende bedrijven in stand gehouden moeten worden om het noodzakelijke voorzieningenniveau voor deze bedrijfstak te behouden. Denk hierbij aan veeartsen, melkinzameling, afzetmogelijkheden, e.d. Het onderzoek maakt duidelijk dat het agrarisch areaal niet verder mag afnemen om deze noodzakelijke omvang van dit agrocomplex te behouden. Een (plaatselijke) afname van het areaal weilanden is nadelig voor de hele bedrijfstak. Mogelijke compenserende maatregelen zullen voorts nog een extra aanslag op het agrocomplex met zich meebrengen wat ook weer strijdig is met het beleid zoals vastgelegd in de agrarische structuurvisie.

1.2 De aanvraag is in strijd met de Provinciale Structuurvisie

De provincie heeft op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ vastgesteld met bijbehorende Verordening Ruimte en Uitvoeringsagenda. In deze structuurvisie hebben de gronden op de functiekaart de aanduiding ‘Natuurgebied’, ‘Agrarisch Landschap – inspelen op verbinding stad-land’, ‘Provinciaal landschap’ en ‘Belangrijk weidevogelgebied’. Op de kwaliteitskaart 2020 hebben de gronden de aanduiding ‘Landgoederenlandschap’, ‘Provinciaal landschap’, ‘Kroonjuweel’ en ‘Kreek, vaart en wetering’. Voorts is er een landgoedbiotoop gedeeltelijk over de gronden gesitueerd. Het provinciale beleid voor dit gebied is uiterst terughoudend. Uitgangspunt is behoud van de belangrijke kwaliteiten. Daarbij wordt het “nee-tenzij” principe gehanteerd. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien bestaande patronen en structuren behouden dan wel versterkt worden. Realisering van een golfbaan met countryclub past niet binnen het thans vigerende provinciale beleid.

Voorts is in de Provinciale Structuurvisie aangegeven dat voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en die zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, een zorgvuldige ontwikkeling wordt voorgestaan, gericht op het behoud van het huidige karakter. Voor de weidegebieden is met name de verkavelingstructuur en de openheid van groot belang. Binnen de waardevolle boerderijstroken is behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt. Bij ontwikkelingen die duidelijke afbreuk doen aan de bestaande cultuurhistorische kwaliteit van het gebied dienen keuzes gemaakt te worden om aantasting te voorkomen. De aanleg van een golfbaan past derhalve eveneens niet in het huidige provinciale beleid.

1.3 De aanvraag is in strijd met het Rijksbeleid

De locatie is gelegen in het van Rijksweg beschermd dorpsgezicht “Landgoederenzone Voorschoten, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg”. In het aanwijzingsbesluit worden de gronden voor aanwijzing weergegeven. Met de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht wordt beoogd de bestaande cultuurhistorische- en landschappelijke waarden en kwaliteiten te beschermen. Door de aanvrager is niet aannemelijk gemaakt dat de aanleg van de golfbaan, hoewel ontworpen met behoud van bestaande waterlopen, geen afbreuk doet aan de in het aanwijzingsbesluit beschreven waarden en kwaliteiten.

1.4 De aanvraag is landschappelijk en cultuurhistorisch niet aanvaardbaar

Natuur en landschap

Het plan voor de golfbaan zoals dit door Bosch en Slabbers is ontwikkeld gaat uit van de bestaande structuren en landschapspatronen. Bestaande natuurwaarden worden met het plan behouden dan wel versterkt. Desondanks zal door de aanleg van een golfbaan een parkachtige inrichting ontstaan. De openheid en de weidsheid van het landschap wordt door aanplant aangetast en het kenmerkende contrast tussen de (besloten) strandwal en de (open) strandvlakte vervaagt. Daarnaast verandert op de lange termijn het gebruik ingrijpend: het agrarisch gebruik, gekenmerkt door o.a. koeien en weidevogels, transformeert naar een parkachtig recreatiegebied. Verder is er sprake van een aantasting van de schaal van de open ruimte, omdat de ruimtelijke eenheid van het weidegebied wordt versnipperd. Deze drie aspecten staan haaks op het beleid van uw raad om een herkenbaar, samenhangend weidelandschap in stand te houden.

Flora en fauna

Het plan voor de aanleg van de golfbaan voorziet in het behoud van een deel van de bestaande biotopen en maakt nieuwe populaties mogelijk. Uiteindelijk kan er op een golfbaan een interessante biotoop worden gecreëerd, maar met de aanleg zal weer van vooraf moeten worden begonnen. Daarbij moet worden bedacht dat met de gevraagde ontwikkeling nagenoeg alle oevers worden aangepast, de drooglegging zal moeten worden aangepast en het beheer structureel anders wordt.

De belangrijkste waarde van de Duivenvoordsepolder bestaat uit de kwaliteit van het gebied voor weidevogels. De openheid en de rust zijn daarbij kernkwaliteiten. Omdat het aantal broedende paren was teruggelopen zijn er afgelopen jaren extra inspanningen verricht waardoor deze trend gekeerd is. Mocht er worden overgegaan tot de ontwikkeling van de golfbaan dan wordt deze investering aangetast. Er is een risico dat de populatie zal afnemen. Geen oplossingen worden aangedragen deze populatie elders te laten broeden.

Bestuurlijke samenwerking

Het Pact van Duivenvoorde, een samenwerkingsverband tussen de gemeente Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam – Voorburg heeft, in samenwerking met de Provincie Zuid-Holland, een visie opgesteld voor de (voormalige) rijksbufferzone tussen Den Haag - Leiden – Zoetermeer (Duin Horst en Weide). Door een strategische samenwerking van de partijen wordt gestreefd naar het behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden van de groene bufferzone Duivenvoorde. De conclusie is dat de voorgestelde ontwikkeling tot golfbaan haaks staat op de visie en de beleidsintenties zoals die door de gezamenlijke partijen is vastgelegd.

Cultuurhistorische aspecten

De cultuurhistorische waarden en kwaliteiten zijn beschreven in het hiervoor genoemde beschermde dorpsgezicht. Gemeentes zijn verplicht de bestemmingsplannen die een beschermd dorpsgezicht

bevatten voldoende beschermend te maken. Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied is naar de mening van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voldoende beschermend ten aanzien van dit beschermde dorpsgezicht. Dit bestemmingsplan laat de aanleg van een golfbaan niet toe.

1.5 de haalbaarheid is niet aangetoond

Een groot gedeelte van de gevraagde ontwikkeling vindt plaats op bestaand natuurgebied dat in handen is van Staatsbosbeheer (SBB). Ontwikkeling van de percelen die in eigendom zijn van SBB is hoogst onzeker. Inbreng van deze gronden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is namelijk strijdig met de doelstellingen van SBB. Er is geen enkel signaal dat de initiatiefnemer overeenstemming kan bereiken met de huidige eigenaar van het overgrote deel van de gronden. Voorts zijn de voorgestelde ontsluitingen geprojecteerd op delen van eigendommen van verschillende particuliere partijen. Overeenstemming met al deze partijen is twijfelachtig waardoor de ontsluiting onzeker is.

Daarnaast is de afgelopen periode helder naar voren gekomen dat de aanleg van een golfbaan nabij Kerkehout door diverse belanghebbenden/belangenverenigingen zal worden bestreden. Tijdens de openbare raadsbijeenkomst op 21 juni jl. hebben belanghebbenden/belangenverenigingen als de Stichting Horst en weide i.o. en de Agrarische Natuurvereniging, hun argumenten kenbaar gemaakt. Ook zijn een groot aantal schriftelijke argumenten aangedragen. In de afgelopen periode hebben voorts diverse bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met direct belanghebbenden als Staatsbosbeheer, SV Wassenaar, Stichting Horst en Voorde en Buurtvereniging Kerkehout e.o.. De strekking van al de aangedragen argumenten is veelal dat de bestaande kwaliteit van het gebied zich moeilijk verdraagt met de aanleg van een golfbaan. Ook is door diverse overheidsinstanties en eigenaren in het gebied aangegeven dat van deze zijden thans geen medewerking kan worden verwacht voor de plannen.

1.6 belangrijke doelstellingen kunnen met behoud van bestaande kwaliteiten worden gerealiseerd

Uit de presentatie door de golfvereniging Leeuwenbergh en rapportage van Bosch en Slabbers voor het ontwerp van de golfbaan, blijkt dat de aanleg van een golfbaan kan zorgen voor (vervangende) groenkwaliteiten voor de langere termijn. Omdat deze doelstellingen stroken met het gemeentelijke beleid voor dit gebied, is overwogen of een golfterrein het behoud van de groene kwaliteiten op de lange termijn kan verduurzamen. Gelet op het voorgaande is het antwoord hierop vooralsnog niet positief.

De afgelopen periode hebben diverse partijen aangegeven dat er ook andere mogelijkheden zijn om openstelling van het gebied te realiseren met behoud van de bestaande waarden en kwaliteiten en zonder verstoring van de aanwezige weidevogelpopulatie. Hiertoe hebben gesprekken plaatsgevonden met SBB, Stichting Horst en Voorde en de Stichting Horst en Weide i.o.. De samenwerking van SBB en de Stichting Horst en Voorde heeft, met medewerking van de Provincie Zuid-Holland, geresulteerd

in het Masterplan Horst en Voorde. In overleg met diverse belanghebbenden in het gebied, waaronder de Stichting Horst en Weide i.o., zal op korte termijn gestart worden met het in uitvoeren van enkele van de in dit Masterplan voorgestelde maatregelen om het gebied meer open te stellen. Hierbij moet gedacht worden aan de aanleg van een met paaltjes aangeduide wandelroute in de vorm van een 'laarzenpad' door het veld.

KANTTEKENINGEN

-

FINANCIËN

-

COMMUNICATIE

De aanvrager zal schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming.

UITVOERING

-

Wassenaar, november 2010

Burgemeester en Wethouders van Wassenaar,
de secretaris, de burgemeester,
drs. W.A. Atsma drs. J.Th. Hoekema