

Raadsmededeling 41

Verzonden:

Datum : 13 mei 2008
Ons kenmerk : 07038983
Onderwerp : Principeverzoek bebouwen sportvelden, herplaatsen sportvelden en realiseren 27 holes golfbaan nabij Kerkehout
Bijlage(n) :
Ref. : Directiesecretaris, tel. 070-5122286

Geachte dames en heren,

In het kader van de actieve informatieplicht berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben op 13 mei jl. besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor het verplaatsen van de sportvelden bij Kerkehout, op de vrijkomende velden woningbouw te realiseren en achter deze locatie realiseren van een 27 holes golfbaan met country club.

Inleiding

Door Waaijer Projectrealisatie is een verzoek ingediend voor het verplaatsen van de sportvelden en kantine in Kerkehout naar een naastgelegen locatie en de bouw van woningen op de huidige sportvelden in Kerkehout.

Door Kerkehout Beheer B.V. en de Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh is een verzoek ingediend voor het mogen realiseren van een 27-holes golfbaan met countryclub achter de sportvelden in Kerkehout.

De verzoeken hebben een zodanig raakvlak met elkaar, ze zijn naast elkaar gesitueerd, dat ze gezamenlijk door ons beoordeeld zijn. Omdat het zeer globale verzoeken betreft, worden de verzoeken op hoofdlijnen beoordeeld op de aanvaardbaarheid.

Beoogd effect

Een oordeel over de aanvaardbaarheid van de verzoeken uit te spreken.



Argumenten

De verzoeken zijn in strijd met de bestemmingsplannen Landelijk Gebied en Kerkehout

De gronden van en naast de bestaande sportvelden, waarop de woningbouw is gedacht, hebben in het bestemmingsplan Kerkehout de bestemmingen “Veldsport”, “Volkstuinen”, “Groenvoorziening” en “Water”. Woningbouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

De aan te leggen sportvelden met kantine en golfholes met countryclub zijn gesitueerd op gronden die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de volgende bestemmingen hebben: “Agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden”, “Woondoeleinden I, villa” met de aanduiding Rijksmonument, “Water” en “Agrarisch bouwstede en agrarisch bouwperceel”. Deze bestemmingen voorzien niet in de aanleg van sportvelden en –voorzieningen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de genoemde bestemmingen.

De verzoeken zijn in strijd met het provinciale beleid

Beide locaties zijn gelegen in het ‘Streekplan Zuid-Holland West’ van de provincie Zuid-Holland. In het streekplan hebben de locaties de aanduiding “beschermd gezicht”. Buiten de bestaande sportvelden in Kerkehout, valt de gehele locatie buiten de rode contour. Een groot deel van de locatie voor de golf is gesitueerd binnen de groene contour.

De locaties zijn gelegen in het beschermd dorpsgezicht “Landgoederenzone Voorschoten, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg”. In het Streekplan is aangegeven dat voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Cultuurhistorische HoofdStructuur 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 gevraagde ontwikkeling strookt niet met het provinciale beleid inzake beschermd gezicht.

Sportvelden worden in het provinciale beleid gezien als stedelijke functies die binnen de rode contour moeten worden gesitueerd. De door aanvragers aangegeven conclusie dat er bij het verplaatsen van de sportvelden buiten de rode contour sprake is van ‘groen voor groen’ is derhalve strijdig met het provinciale beleid.

Het provinciale beleid voor gebieden binnen de groene contour is uiterst terughoudend. Daarbij wordt het “nee-tenzij” principe gehanteerd. Realisering van golfholes met countryclub past niet binnen de groene contour.

Initiatiefnemers verwijzen bij de sanering van het Kerkehout 64 en daarvoor in de plaats realiseren van de clubruimte voor de sportvelden naar de provinciale regeling ‘ruimte voor ruimte’. Deze regeling heeft als doel om overbodig geworden bedrijfsbebouwing te saneren waarbij als stimulans compenserende woonbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Voor bebouwing met cultuurhistorische waarde, die in het onderhavige geval aanwezig zijn, is deze



regeling niet toepasbaar. Er is in het onderhavige geval wel sprake van een vrijkomend agrarisch complex, maar het verzoek voorziet in de compensatie in de vorm van een clubruimte voor de sportvelden. De gevraagde ontwikkeling is derhalve strijdig met de provinciale regeling.

De verzoeken zijn ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch niet aanvaardbaar

Zoals hiervoor reeds is gesteld, betreft het globale verzoeken. Dit blijkt onder andere uit het feit dat voor het verplaatsen van de sportvelden en de bouw van woningen enkele onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd zoals het aanmerken van de rode contour als de 'grenslijn woonbestemming', het bij de woning (een Rijksmonument) het Kerkehout 103 behorende terrein aanmerken als 'agrarische grond'. Daarom wordt volstaan met een globale reactie op een aantal aspecten. Onder punt 1. wordt ingegaan op het verzoek voor de woningen en het verplaatsen van de sportvelden. Onder punt 2. wordt ingegaan op de aanleg van de golfbaan met countryclub.

1. Verplaatsen sportvelden en bouw van woningen

Verkeersaspecten

De dimensionering en het verloop van de woonstraatjes in Kerkehout is ontwikkeld volgens de inzichten uit het begin van de 20e eeuw. Naar de huidige maatstaven is de verkeers- en parkeersituatie verre van ideaal. Het is twijfelachtig of hier de voorgestelde ontwikkeling van een woongebied daar zo maar op kan worden aangetakt. In het bijzonder geldt dit voor de Van Praagstraat en Daniël Ruysstraat, maar ook voor de recente ontwikkeling aan de Woutersstraat.

Ruimtelijke aspecten

De hiervoor genoemde straten hebben een aanzienlijk hoogteverschil met de aangrenzende sportvelden, wat in de huidige situatie de begrenzing van het woongebied markeert. Wij zijn van mening dat het opschuiven van de woonbebouwing afbreuk doet aan deze herkenbaarheid alsmede aan het open houden van het op de rand van de strandwal gelegen boerderijcomplex met de daarbij behorende, door geriefhout geflankeerde, oprijlaan.

Economische aspecten

Het is ons inziens zeer twijfelachtig of een uitbreiding van de wijk Kerkehout bijdraagt aan draagvlak voor de bestaande voorzieningen. Zeker is dat de uitbreiding te marginaal is om een hoger voorzieningen niveau mogelijk te maken.

Cultuurhistorische aspecten

Bijzonder punt van aandacht is de positie en integratie van het Kerkehout 103. De woning (Kerkewoning) is aangewezen als Rijksmonument. Bij elke ontwikkeling, in welke vorm dan ook, zal moeten worden bezien hoe deze locatie als cultuurhistorisch gegeven een bijzondere positie kan krijgen c.q. behouden. Uitgangspunt is de nota Belvédère waarin "behoud door ontwikkeling" centraal staat.

Dit laatste geldt ook voor het Kerkehout 64. Dit pand heeft weliswaar een vroeg 20ste eeuws uiterlijk, maar heeft cultuurhistorisch en typologisch gezien een belangrijke meerwaarde.



Volledige sanering is niet aan de orde omdat er historisch gezien een relatie is met de Kerkewoning.

Landschappelijke aspecten

De nieuwe locatie voor de sportvelden is gesitueerd op de huidige terreinen van StaatsBosBeheer (SBB). Initiatiefnemers hebben de functieverandering als een groen voor groen transformatie gebracht. Qua kleur gaat dit mogelijk op, maar landschappelijk blijft de aanleg van sportvelden een aanslag op de omgevingskwaliteiten. De openheid kan bij sportvelden niet worden gegarandeerd omdat de noodzaak van windsingels bij een dergelijke functie evident is. Ook de uitstraling van de velden draagt ons inziens niet bij tot de landschappelijke kwaliteit. Dit in tegenstelling tot de bestaande weilanden als onderdeel van de ruime polder.

De investeringen in de natuurkwaliteit die zowel door SBB (bloemrijke graslanden) als door de gemeente (ecologische oevers en waterpartijen) in de loop der jaren zijn gedaan, moeten bij deze ontwikkeling als verloren worden beschouwd. De ontwikkeling betekent een direct negatief effect voor zowel landschappelijke, natuurlijke als recreatieve kwaliteiten van het gebied.

Binnen de planvorming is ook de zogenaamde wandelroute Kerkehout komen te vervallen. Een voorziening die wij van essentieel belang achten voor de leefbaarheid van de bestaande woonwijk.

Agrarische structuur

Het is mogelijk dat bij maatschappelijke noodzaak er een eenvoudiger en financieel aantrekkelijke situatie ontstaat om een bestaand agrarisch bedrijf uit te plaatsen. Waar het nu moeilijk is om met de middelen uit verkoop van het bestaande bedrijf elders een nieuw en groter agrarisch bedrijf op te zetten, kan dat makkelijker als de maatschappelijke noodzaak is aangetoond. Deze maatschappelijke noodzaak ontstaat als de gronden noodzakelijk worden voor bijvoorbeeld een dorpsuitbreiding. Als dit echter met tussenkomst van een projectontwikkelaar gebeurt ontstaat een andere situatie en zijn bijv. de fiscale voordelen veel minder voor de hand liggend.

2. ontwikkeling golfbaan

Voor de voorgestelde ontwikkeling van de golfbaan zijn grotendeels dezelfde aspecten van toepassing zoals die hierboven zijn beschreven. Aanvullend geldt nog het volgende.

Landschappelijke aspecten

Wij zijn van mening dat het karakter van het veenweidegebied door de realisatie van een golfbaan ingrijpend aangetast wordt en daardoor onherkenbaar zal zijn. Dit geldt allereerst voor de verschijningsvorm: het landschappelijke patroon van parallel gelegen sloten en langgerekte weidepercelen wordt omgevormd tot een parkachtige inrichting met bosschages en vijverpartijen. De openheid en de weidsheid van het landschap wordt hierdoor aangetast en het kenmerkende contrast tussen de (besloten) strandwal en de (open) strandvlakte vervaagt. Daarnaast verandert 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 de wens om een herkenbaar, samenhangend weidelandschap in stand te houden.

Natuurwaarden

De belangrijkste waarde van de Duivenvoordsepolder bestaat uit de kwaliteit van het gebied voor weidevogels. De openheid en de rust zijn daarbij kernkwaliteiten. Hoewel het aantal broedende paren de laatste jaren terugloopt is er (ook in het agrarische structuuronderzoek, waarover later meer) een plan om de komende jaren extra inspanningen te verrichten om deze trend te keren. Mocht er worden overgegaan tot de ontwikkeling van de golfbaan dan is elke investering verloren. Voor de weidevogels worden door de gevraagde ontwikkeling de kernkwaliteiten aangetast en de populatie zal dus afnemen.

Met verhoging van waterpeil, aanleg van ecologische oevers en hooilandbeheer is een botanisch rijk gebied ontstaan. Uiteindelijk kan er op een golfbaan een interessant biotoop worden gecreëerd, maar met de aanleg zal weer van vooraf moeten worden begonnen. Zeker gezien het feit dat met de gevraagde ontwikkeling nagenoeg alle oevers worden aangepast, de drooglegging zal moeten worden aangepast en het beheer structureel anders wordt in de zin van het wijken van natuurbeheer. De nadruk op beheer ten behoeve van de golfsport leidt tot verschraling van de potentiële kwaliteiten. Het plan voorziet niet in compensatie van het natuurgebied dat nu voor de golfsport wordt ingezet. Buiten het feit dat compensatie pas behoort te worden ingezet als aantasting niet voorkomen kan worden, betekenen compenserende maatregelen nog een extra aanslag op het agrocomplex (zie verder).

Cultuurhistorische aspecten

Door de provincie Zuid - Holland is in samenwerking met de stuurgroep van het Pact van Duivenvoorde, een samenwerkingsverband tussen de gemeente Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam – Voorburg, 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. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ontwikkeling tot golfbaan haaks staat op de visie en de beleidsintenties zoals die door de gezamenlijke partijen is vastgelegd.

Agrarische structuur

Recent is een agrarisch structuuronderzoek uitgevoerd. Daarin is duidelijk geworden dat, om een economisch gezonde agrarische bedrijfstak te behouden, niet alleen gekeken mag 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 agrarische bedrijven in stand gehouden moeten worden om het noodzakelijke voorzieningenniveau voor deze bedrijfstak te behouden. Denk hierbij aan veeartsen, 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.



Verkeersaspecten

Bij het plan dat ons is voorgelegd, ontbreekt een realistisch voorstel voor de bereikbaarheid van de verschillende functies. De voorgestelde ontsluitingen zijn geprojecteerd op delen van eigendommen van verschillende particuliere partijen. De haalbaarheid van deze ontsluitingen is derhalve onzeker. De ontsluiting is voorts gesitueerd dwars door een landgoed dat is aangewezen als Rijksmonument. De omschrijving van dit Rijksmonument betreft niet alleen de panden, maar ook juist de aanleg van het park. Daarnaast wordt met de ontsluitingen de structuur van oud Persijn doorkruist. Dit is nog een omgracht perceel in de polder. Door de voorgestelde aanleg van de weg worden de cultuurhistorische waarden derhalve direct aangetast. Tevens voert de ingetekende weg door en vlak langs natuurgebied. De effecten zullen onmiskenbaar negatief uitpakken.

Kanttelingen

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, zoals uit het voorgaande blijkt, namelijk strijdig met de doelstellingen van SBB. Er is geen 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.

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