

## MEMO AAN DE LEDEN VAN DE GEMEENTERAAD

### ONDERWERP

Ontwikkelingen Kerkehout

### KENNISNEMEN VAN

De bestaande regimes

### INLEIDING

In uw vergadering van 17 mei jl. heeft u te kennen gegeven informatie over de bestaande regimes beschikbaar te willen hebben bij de presentatie van de Golfvereniging Leeuwenbergh van hun initiatief om de noodzakelijke verplaatsing van de bestaande golfvereniging vorm te geven op een locatie nabij Kerkehout. Hierna wordt een opsomming gegeven van het geldende beleid op Rijks-, Provinciaal-, Regionaal- en gemeentelijk niveau.

### KERNBOODSCHAP

#### 1. *Rijksbeleid*

##### Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB)

Het Rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte. De specifieke uitwerking op het gebied van de ruimtelijke ordening is verwoord in de AMvB Ruimte. Dit is het inhoudelijke beleidskader waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies. Nationale belangen kunnen ook procesvereisten of spelregels met zich mee brengen, zoals het uitvoeren van een landschaps- of cultuurtoets bij bestemmingsplannen.

De AMvB bevat het planologisch regiem voor de rijksbufferzones en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het volledige gebied van Wassenaar ligt in de Rijksbufferzone Den Haag Leiden Zoetermeer. Het Rijk heeft de Rijksbufferzones ingesteld met als doel de groene ruimte binnen het stedelijk netwerk niet te verstedelijken, duurzaam in stand te houden en de (dag)recreatieve functie van deze gebieden te verbeteren.

Het ruimtelijke beleid voor de rijksbufferzones is enerzijds gericht op het tegengaan van ongewenste stedelijke ruimtelijke ontwikkelingen en anderzijds op het stimuleren van functies die bijdragen aan de dagrecreatieve mogelijkheden en het groene karakter van de gebieden. Het betreft een gebiedsopgave waarbij betrokken overheden gezamenlijk per rijksbufferzone de ontwikkelingsrichting moeten bepalen en de uitvoering ter hand nemen. Hiermee wordt een duurzame instandhouding bereikt en behouden de rijksbufferzones een meerwaarde voor het stedelijke netwerk waar ze onderdeel van uit maken.

In de AMvB wordt opgesomd wat *in ieder geval* onder verdere verstedelijking wordt verstaan. Als verdere verstedelijking wordt in ieder geval aangemerkt nieuwe gebouwen voor: wonen;

Kenmerk:

detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of Elektriciteit. Ook wordt onder verstedelijking verstaan glastuinbouw of intensieve veeteelt; complexen van recreatiewoningen; grootschalige hotels; bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie; bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie; de bedrijfsmatige opslag van volumineuze goederen in de open lucht anders dan ten behoeve van agrarische bedrijvigheid op een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en anders dan die opslag die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit bij een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Als verdere verstedelijking wordt niet aangemerkt nieuwe gebouwen voor restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf en zorgboerderij.

Ten aanzien van de EHS wordt in de AMvB juridisch inhoud gegeven aan het in (o.a.) de Nota Ruimte vastgelegde beleid ten aanzien van de ruimtelijk relevante aspecten van de EHS: begrenzing en planologische bescherming. Het gebied maakt onderdeel uit van de EHS. De AMvB geeft regels voor de aanwijzing en (wijzigen van de) begrenzing van de EHS-gebieden. De aanwijzing kan (bij provinciale verordening) worden gewijzigd indien dit leidt tot een verbetering van de samenhang van de EHS of een betere inpassing en indien tenminste de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen in de EHS worden behouden. Ten behoeve van ontwikkelingen kan de begrenzing worden aangepast o.a. voor zover de aantasting beperkt is en de voorgenomen wijziging een kwalitatieve verbetering of versterking van de EHS inhoudt en de oppervlakte van de EHS niet afneemt. De AMvB schrijft voor dat de provinciale verordening regels stelt omtrent bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de EHS en geeft het kader van de provinciale verordening.

#### Nota Belvédère

In 1999 heeft het rijk de Nota Belvédère uitgebracht. Deze Nota streeft naar het meer betrekken van de cultuurhistorische waarden bij de ruimtelijke ontwikkeling van gebieden. Het Belvédèrebeleid heeft een tweetal doelstellingen; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed onder het motto "behoud door ontwikkeling".

Het gebied Den Haag – Wassenaar is aangewezen als Belvédèregebied. Het gebied Den Haag Wassenaar in zijn geheel wordt gezien als waardevol. De verschillen in occupatie en het contrast tussen de besloten strandwallen en het oostelijker gelegen open veengebied en de noordelijk gelegen polders wordt gezien als markant en is één van de fysieke dragers van het gebied. De Veenzijdse Polder is voornamelijk als weiland in gebruik en wordt in de Nota gezien als "een uniek voorbeeld van een gave strandvlakte". De beleidsstrategie ten aanzien van het onderhavige gebied is gericht op het in standhouden van cultuurhistorische identiteit op grond van het provinciale streekplan en bestemmingsplan en het continueren van het beleid uit de Nota Ruimte en de ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit door aan te sluiten bij bestaande ontwikkeling met name landinrichting, natuurontwikkeling en natuurbeheer en waterbeheer.

Beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten - Leidschendam-Voorburg'  
(2007)

In het beschermde dorpsgezicht is aangegeven dat kenmerkend voor het beschermde gebied de landschappelijke en visuele relaties zijn met strand en duinen en met het oostelijk veenweidegebied. Aangegeven is dat er zo vanuit meerdere posities bijzondere contrast- en gradiëntzones aanwezig zijn waartegen het landgoederengebied zich aftekent. Als opmerkelijk aspect wordt daarbij aangegeven de veenweidegronden op de voormalige strandvlakten, waar (vroeger) melkkoeien werden geweid voor melkleveranties aan Den Haag en Leiden. Het te beschermen gebied is ontstaan doordat in de Middeleeuwen het strandwallenlandschap geleidelijk is gecultiveerd waarbij de vrij drassige strandvlakten deels werden ontwaterd door het graven van sloten. Deze ontwatering met hun bijbehorende verkaveling zijn nog in het huidige landschap herkenbaar. Nadere typering van de te beschermen waarden aangaande het onderhavige gebied is het stelsel van parallelle weteringen, de regelmatige blokverkaveling in de weidegebieden binnen de strandvlakten en veenweidegebieden. Voor de typering van de relatie tussen landschappelijke structuur en bebouwing wordt onder andere van belang geacht de tussen de strandwallen gelegen en aanvankelijk vrijwel onbebouwd gebleven strandvlakten en het veengebied met een hoofdzakelijk agrarische bestemming.

Rijksmonument

De woning het Kerkehout 103 (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.

2. *Provinciaal beleid*

Ontwerp Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte (april 2009)

De provincie dient het Rijksbeleid te vertalen in haar structuurvisie. Het ontwerp van de provinciale verordening en structuurvisie is onlangs vastgesteld.

Het gebied ligt binnen de *Ecologische Hoofdstructuur* (EHS) en is aangeduid als bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur en als belangrijk weidevogelgebied. In deze provinciale visie is aangegeven dat Zuid-Holland de bestaande Ecologische Hoofdstructuur wil beschermen en dat ontwikkelingen in deze gebieden geen andere ontwikkelingen zijn toegestaan dan die voor de natuurbescherming. Voor andere ingrepen hanteert de provincie de nee-tenzij benadering: ingrepen zijn alleen mogelijk als er geen sprake is van een significante aantasting.

Voorts is Duin-, Horst en Weide aangeduid als *Provinciaal landschap*. Hoofddoel van een samenhangend landschappelijk netwerk is voor de provincie het verbeteren van de relatie stad-land in fysieke en economische zin. Een aanzienlijke verbetering van toegankelijkheid en ontsluiting van de gebieden is daarbij een voorwaarde voor een goede relatie met de omringende steden. Aangegeven is dat Duin-, Horst en Weide bij uitstek een kustlandschap is en dat de landschapsstructuur in hoge mate wordt versterkt door de omvangrijke landgoederenzone. Voor het

onderhavige gebied is de gebiedsopgave volgens de provincie, bescherming van het duingebied en de landgoederenzone en verder de ontwikkeling van een fijnmazig groenblauw netwerk.

Ook is het gebied aangeduid als *Kroonjuweel cultureel erfgoed*, *Topgebied cultureel erfgoed*. De provincie heeft deze aanduidingen gebaseerd op de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn gebieden of elementen met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang, die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Voor deze kroonjuwelen is de bescherming gericht op behoud van de uitzonderlijke kwaliteit. Vanwege het unieke karakter kunnen de kroonjuwelen ook een toeristische waarde hebben.

De provincie heeft ook de *landgoedbiotopen* beschreven om toe te zien op bescherming van de relatie tussen het landgoed en de omgeving van het landgoed. In de nabijheid van het gebied is sprake van een landgoedbiotoop. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de kwaliteiten van deze landgoedbiotopen.

Onderdeel van de provinciale ontwerp verordening en structuurvisie is een kaart met contouren, voorheen bekend als rode contour. Dit geeft het gebied weer waarbinnen gebouwd mag worden. De zoeklocatie Kerkehout voor de golf is gelegen buiten deze bebouwingscontour. Sportvelden, zoals voetbalvelden en honk- en softbalvelden, worden aangemerkt als stedelijke voorzieningen. In de ontwerp verordening heeft de provincie aangegeven dat buiten de contour alleen kleinschalige bebouwing ten behoeve van bestaande sportvelden is toegestaan alsmede de bouw van een clubaccommodatie voor een golfbaan.

### 3. *Regionaal beleid*

#### Regionaal StructuurPlan Haaglanden 2020 (RSP)

In dit visiedocument wordt voor de regionale groenstructuur gesteld dat het groen in Haaglanden sterk genoeg moet worden om de ruimtelijke druk vanuit de stedelijke gebieden te weerstaan en beter te kunnen functioneren voor recreatie en natuur. De groene ruimte en de steden moeten beter met elkaar worden verbonden.

In het RSP heeft het gebied aanduidingen als ‘aantrekkelijke en toegankelijke parken en recreatiegebieden’ en ‘robuuste groen-blauwe schakel tussen groengebieden, met eigen groen en recreatieve kwaliteiten’. De hoofdlijnen van het regionale beleid is in het RSP verwoord en zal verder worden uitgewerkt in het beleidsplan Groen Haaglanden met bijbehorend uitvoeringsprogramma.

Voor Duin Horst & Weide wordt vermeld dat het gebied zich moet ontwikkelen tot en regiopark. Het gebied biedt zeer interessante en waardevolle overgangen tussen de kust, de landgoederenzone en de weidegebieden van het Groene Hart. Betere ecologische en recreatieve verbindingen kunnen dit gebied tot een parel van de Zuidvleugel maken.

#### 4. Gemeentelijk beleid

##### Structuurvisie Wassenaar 2001 - 2015

In de Structuurvisie heeft de gemeenteraad het ruimtelijk-strategische afwegingskader voor Wassenaar verwoord met als thema ruimtelijke kwaliteit. De Veenweidse polder maakt onderdeel uit van wat in de Structuurvisie wordt genoemd de consoliderende zones. In deze zones staan behoud en versterking centraal. De plandynamiek is laag, er kan altijd sprake zijn van vervanging van de invulling altijd met het oog op versterking van de hoofdstructuur en het ruimtelijk beeld. Aangegeven is dat het duingebied en het veenweidegebied hun huidige karakter dienen te behouden als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en rijksbufferzone. Waar mogelijk worden nieuwe extensief te gebruiken recreatievoorzieningen en –verbindingen aangelegd zonder aantasting van de natuur- en landschapswaarden.

De Duivenvoordse, Veenzijdse en Papenwegse polders vormen een bijzondere groene kamer. Het gebied heeft een hoge ecologische waarde, zowel als verblijfsgebied als corridorzone. Het huidige agrarisch gebruik, houdt de landschappelijke kwaliteiten in stand. De doelstellingen tot behoud en versterken van de aanwezige natuurwaarden, van de openheid en het agrarisch extensief karakter en het stimuleren van natuurontwikkeling blijven van kracht.

Het belang van het gebied als onderdeel van de EHS overstijgt het gemeentelijk territorium. Het gebied dient op de agenda geplaatst te worden als een gezamenlijk te beheren open ruimte tussen de omliggende gemeenten. De groene kamer is meer dan de gezamenlijke tuin waar de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar Voorschoten en Leiden met hun achterkant zich op richten.

In de randen dient de plandynamiek tot verhoging van de waarde van het gebied als geheel te leiden de potentiële conflicten met strijdige voorzieningen kunnen in een integraal ontwerp tot een gezamenlijke meerwaarde worden gebracht.

##### Bestemmingsplan Landelijk Gebied

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied hebben de gronden de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur- en cultuur historische 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. Het bestemmingsplan Landelijk gebied voorziet voorts in de bescherming van de waarden zoals die zijn verwoord in het beschermd dorpsgezicht ‘Landgoederenzone Wassenaar – Voorschoten – Leidschendam-Voorburg’.

##### Aanwijzingsbeleid gemeentelijke monumenten (GIP) (2008)

Het door de raad vastgestelde aanwijzingsbeleid zijn de kaders vastgelegd voor bescherming van gemeentelijke monumenten. Als eerste fase is een inventarisatie uitgevoerd van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing binnen de gemeente. Op basis van vastgestelde criteria

vindt een selectie plaats om te bezien of de meest waardevolle objecten in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument.

Het pand Kerkehout 64 is gelegen in het gebied en is in het GIP opgenomen. 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, het Kerkehout 103.

#### Agrarische structuurvisie Veehouderij Wassenaar e.o.

In de door uw raad in 2008 vastgestelde agrarische structuurvisie is aangegeven dat het belangrijk is dat het agrarische areaal gehandhaafd moet blijven om deze sector levensvatbaar te kunnen laten. Duidelijk is 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. Een belangrijke overweging daarbij is voorts ook dat duurzame veehouderijbedrijven met toekomstperspectief goede beheerders zijn voor de open weidegebieden.

#### Nota gebiedsdifferentiatie Landelijk Gebied Wassenaar (2005)

De Nota gebiedsdifferentiatie is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de provincie. Deze nota is opgesteld omdat er regelmatig bouwinitiatieven worden ingediend, al dan niet in combinatie met sanering, die kunnen leiden tot kwaliteitsverbetering die de gemeente en de provincie nastreeft maar die niet gehonoreerd kunnen worden vanwege strijdigheid met generieke regelgeving. In deze nota is aan de hand van deelgebieden aangegeven wat de gewenste ontwikkeling is en met welke aanpassing van de bestaande regelgeving die ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarbij is uitgegaan van het principe 'behoud door ontwikkeling'. Een duurzame kwaliteitsverbetering van groen, landschap en cultuurhistorie en respect voor de archeologische waarden is daarbij de insteek. Het gebied heeft de aanduiding 'agrarisch'. Aangegeven is dat bij sanering van vrijkomende agrarische complexen ingezet kan worden op een nieuw landgoed als de openheid van het gebied en de waarden van het gebied (bijvoorbeeld als weidevogelgebied) niet onaanvaardbaar worden aangetast en de natuurontwikkeling plaatsheeft met respect voor de landschappelijke waarden van het gebied.

#### Cultuurhistorische Impuls Duin, Horst & Weide (2005)

Als kernkwaliteiten van de strandvlakte worden gezien de openheid en weidsheid van het landschap, de contrastrijke overgang met de besloten strandwallen, de lager gelegen en natte gebieden, het ontginningspatroon loodrecht op de strandwallen en de assen en zichtlijnen. Historische boerderijen en de historische Veenwatering zijn als afzonderlijke objecten en lijnen genoemd. Als uitgangspunten voor behoud en ontwikkeling worden genoemd:

de openheid dient behouden te blijven, het karakteristieke ontginningspatroon van smalle percelen en sloten moet zichtbaar blijven; de wateringen dienen ten alle tijden opgenomen te worden als hoofdwaterelement in eventuele nieuwe ontwikkelingen en functies.

#### Visiedocument Duin, Horst & Weide (december 2007)

In samenwerking met de provincie Zuid-Holland is door het Pact van Duivenvoorde een visie opgesteld voor de Rijksbufferzone tussen Den Haag-Leiden-Zoetermeer. 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. In het visiedocument wordt vermeld dat de drie gemeenten inzetten op behoud en versterking van de resterende open ruimte binnen Duin, Horst & Weide. Ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden dienen agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden geboden te worden voor duurzaam economisch toekomstperspectief. Voor gebruik door de stedeling worden fietsen, wandelen, kanovaren en paardrijden genoemd. Als ontsluiting voor Den Haag wordt als voorbeeld genoemd 'de groene loper' die vanuit de Vijverberg tot in de Duivenvoordse polder loopt.

#### Nota 'Het bodemarchief ontrafeld' (2009)

In deze nota die door de drie Pact-gemeenten is vastgesteld, zijn de wettelijke kaders voor archeologiebeleid op gemeentelijk niveau vastgesteld, rekening houdend met de aanwezige en te verwachte archeologische waarden. In de nota wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de gemeente gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omvang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische verwachting per (soort) gebied met bijbehorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemversturende activiteiten verplicht zijn gesteld. Algemeen wettelijk uitgangspunt daarbij is dat de 'verstoorder' verantwoordelijk is voor de operationalisering en financiering van het archeologisch onderzoek.

In het plangebied zijn drie beleidsregels van toepassing, gekoppeld aan drie deelgebieden met een verschillende archeologische verwachting. Het vm. Kasteelterrein van Persijn is aangewezen als een terrein van 'hoge en zeer hoge archeologische waarde'. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgewogen tegen het belang van cultureel erfgoed, maar zijn in principe niet toegestaan. Voor een groot deel van het plangebied geldt een 'hoge verwachting voor de periode van het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd'. Deze wordt veroorzaakt door de ligging op een gordel van strandwallen, waarvan bekend is dat hier vanaf het laat Neolithicum is gewoond. Voor bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm beneden het maaiveld en groter zijn van 30m<sup>2</sup> dient een archeologisch bureauonderzoek te worden uitgevoerd conform de normen van de KNA [=Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie], aangevuld met enige controleboringen naar de bodemgesteldheid. Op basis van de resultaten bepaalt de gemeente of vervolgonderzoek nodig is. Tot slot geeft de kaart voor het gedeelte naast de strandwallen aan dat hier een lage archeologische verwachting is. Alleen bij grootschalige ontwikkelingen, die de bodem aantasten over een oppervlak groter dan 1000m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 1 meter beneden het maaiveld, is er

bureauonderzoek met controleboringen noodzakelijk, zoals hierboven geschetst. Indien het onderzoek de lage archeologische verwachting bevestigt, hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

#### **CONSEQUENTIES**

Consequentie van het alleen weergeven van de bestaande regimes is dat niet een volledig beeld wordt gegeven in die zin dat de voor- en nadelen, kansen en bedreigingen niet zijn beargumenteerd.

#### **COMMUNICATIE**

-

#### **VERVOLG**

Op 21 juni a.s. vindt een raadsbrede bijeenkomst plaats.

#### **UITVOERING**

-

#### **BIJLAGEN**

-