

074-1

# LOCATIESTUDIE

Afwegingskader gemeentewerf Wassenaar

December 2022

SOFTWARE  
MANAGEMENT EN ADVIES  
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK

# Aanleiding en doel document

In 2021 is door de raad besloten om van het raadhuis de Paauw (Raadhuislaan 22 te Wassenaar) een bestuurscentrum te maken. Hiermee komt, naast het college en de raad, het grootste deel van de medewerkers te werken op de Paauw. Aanvullend zijn de opties voor nieuwe huisvesting van de gemeentewinkel en de gemeentewerf onderzocht.

Dit document laat de onderzoeksresultaten zien van de potentiële locaties voor een nieuwe gemeentewerf in Wassenaar. Er is geprobeerd zo'n compleet mogelijk beeld te schetsen van de huidige situatie en mogelijkheden voor de toekomstige situatie, te denken aan:

- Eigendomssituatie
- Beschikbaar oppervlak
- Verkeer / Bereikbaarheid
- Bestemmingsplan
- Consequenties van (ecologische) factoren die betrekking hebben op deze locaties, zoals milieucirkels, benodigd bodemonderzoek, watercompensatie etc.
- Overige zaken die van invloed zijn op de locaties.

Dit document bevat de locatiestudie voor de nieuwe gemeentewerf, waarin alle plus- en minpunten voor de locaties zijn opgenomen. Op basis hiervan is een eerste aanzet voor een ranking gemaakt. Tot slot geeft het document inzicht in de investeringskosten op hoofdlijnen voor de bebouwing op de werf. In de bijlagen is additionele informatie opgenomen op een aantal specifieke onderwerpen.

De informatie opgenomen in dit document is gebaseerd op eigen onderzoek en op het ontvangen sectoraal advies n.a.v. het Integraal Afstemmingsoverleg van 15 november 2022.

# Inhoudsopgave

1. Algemeen
  1. Uitgangspunten
  2. Functionele eisen
2. Totaaloverzicht locaties
3. Uitwerking potentiële locaties:
  - Locatie 1: Hoek Katwijkseweg / Kokshoornlaan
  - Locatie 2a: Hoek Maaldrift / Trambaan
  - Locatie 2b: Combinatie locatie 2a + Bedrijventerrein Maaldrift
  - Locatie 3: Lagerweide
  - Locatie 4: Combinatie zwembad het Sterrenbad + Tuin van Ruijs
  - Locatie 5: Hoge Klei
4. Samenvatting
5. Investeringskosten
6. Conclusie
7. Bijlagen



**ALGEMEEN**

**BRINK**

# Uitgangspunten

1. De **gemeentewerf**, momenteel gelegen op het terrein achter het gemeentekantoor op de Johan de Wittstraat, moet door de geplande ontwikkelingen wijken naar een andere locatie in Wassenaar. De nieuwe locatie is nader te bepalen.
2. Vanuit de gemeente bestaat de wens voor het clusteren van afvalstromen samen met de **milieustraat**, nu gelegen aan de Hogeboomseweg 6.

Voor de ruimtebehoefte van de gemeentewerf geldt:

Ruimtype	Aantal	m <sup>2</sup> FNO	Totaal m <sup>2</sup> FNO	Totaal m <sup>2</sup> BVO
Gemeentewerf				4.700
Milieustraat				4.500 <sup>*</sup>
				3.500
<b>Totaal</b>				<del>9.200</del> <b>8.200</b>
<i>Ruimtewinst door samengaan</i>				- 150
<b>Totaal</b>				8.050

<sup>\*</sup> Nieuwe inventarisatie (sept 2022) wijst uit dat de milieustraat met 1.000 m<sup>2</sup> minder af kan.

Een milieustraat in de huidige vorm (Hogeboomseweg) is een kleine 3.500 m<sup>2</sup> nodig. Wanneer de milieustraat en de werf samengaan, kan ongeveer 150 m<sup>2</sup> bespaard worden. De winst wordt gevonden door minder containers (dubbelgebruik) en verkeersruimte. Wellicht kan er nog extra ruimte worden bespaard zodra er een wasplaats aan de milieustraat toegevoegd wordt of in de bestaande ruimte gecreëerd kan worden.





# Uitgangspunten

Voor de nieuwe gemeentewerf gelden de volgende uitgangspunten:

- Eén centrale plek waar men ‘verzamelt’, waar koffie en lunchvoorzieningen aanwezig zijn.
- Centrale ligging in Wassenaar (mede vanwege de concurrentiepositie).
- Goede bereikbaarheid voor auto’s en grote voertuigen.

Voor de milieustraat geldt als belangrijkste uitgangspunt:

- Verbeterde bereikbaarheid en toegankelijkheid.
- Verdwijnen uit de groene zone van Wassenaar.



# Functionele eisen

De functionele eisen behelzen het gebruik van een groot terrein met daarop deels bebouwing. Deze zijn onderverdeeld in drie hoofdonderdelen:

1. Kantoorruimte, kantine, was- en kleedruimte;
2. Stalling voertuigen met werkplaats(en) en magazijn en buitenopslag;
3. Verkeersruimte.

\*Om de verbinding met de organisatie te borgen is er een sterke wens om de lunchvoorziening (en evt. de vergaderruimtes) te combineren met de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De mogelijkheden moeten nog onderzocht worden.

In de tabel hiernaast is het ruimtelijk programma van de gemeentewerf uiteengezet.

1. Voor de gemeentewerf geldt een minimale ruimtebehoefte van 4.700 m<sup>2</sup> BVO, inclusief verkeersruimte.
  - 2.392 m<sup>2</sup> bebouwd en 2.308 m<sup>2</sup> onbebouwd oppervlak.
2. Gezamenlijk met de milieustraat betekent het een ruimtebehoefte van 8.050 m<sup>2</sup> BVO.

*Een uitgebreide beschrijving van de ruimtebehoefte is terug te vinden in het Programma van Eisen (juli 2022)*

Ruimtetype	Aantal	m <sup>2</sup> FNO	Totaal m <sup>2</sup> FNO	Totaal m <sup>2</sup> BVO	Waarvan bebouwd opp.
<b>Kantooromgeving</b>			<b>285</b>	<b>424</b>	<b>424</b>
Kantoorruimte met werkplek	2	10	20	28	28
Reguliere werkplek	4	6	24	34	34
Aanlandplek	2	2	4	6	6
Vergaderruimte / Lunchruimte*	1	120	120	168	168
Printvoorziening	2	10	20	28	28
Kleedkamer	2	50	100	140	140
Lockers	30	-	-	-	-
Sanitair	5	3	15	20	20
<b>Buitenwerf</b>			<b>3.060</b>	<b>4.276</b>	<b>1.968</b>
Werkplaats	1	400	400	558	558
Loods voertuigen	1	700	700	978	978
Magazijn	1	250	250	350	350
Vuilstort en groenafvoer	1	50	50	70	
Autowasplaats	1	100	100	140	
Opslag bestratingmateriaal	1	100	100	140	
Opslag open lucht	1	100	100	140	
Opslag gereedschap	1	60	60	82	82
Opslag afvalstoffen	1	100	100	140	
Opslag inzamelcontainers	1	50	50	70	
Steenopslag	1	150	150	209	
Zoutopslag	1	150	150	209	
Parkeergelegenheid (auto + fiets)	20	20	400	558	
Ruimte OV Dynniq	8	30	240	335	
<b>Totaal (incl. verkeersruimte)</b>				<b>4.700</b>	<b>2.392</b>

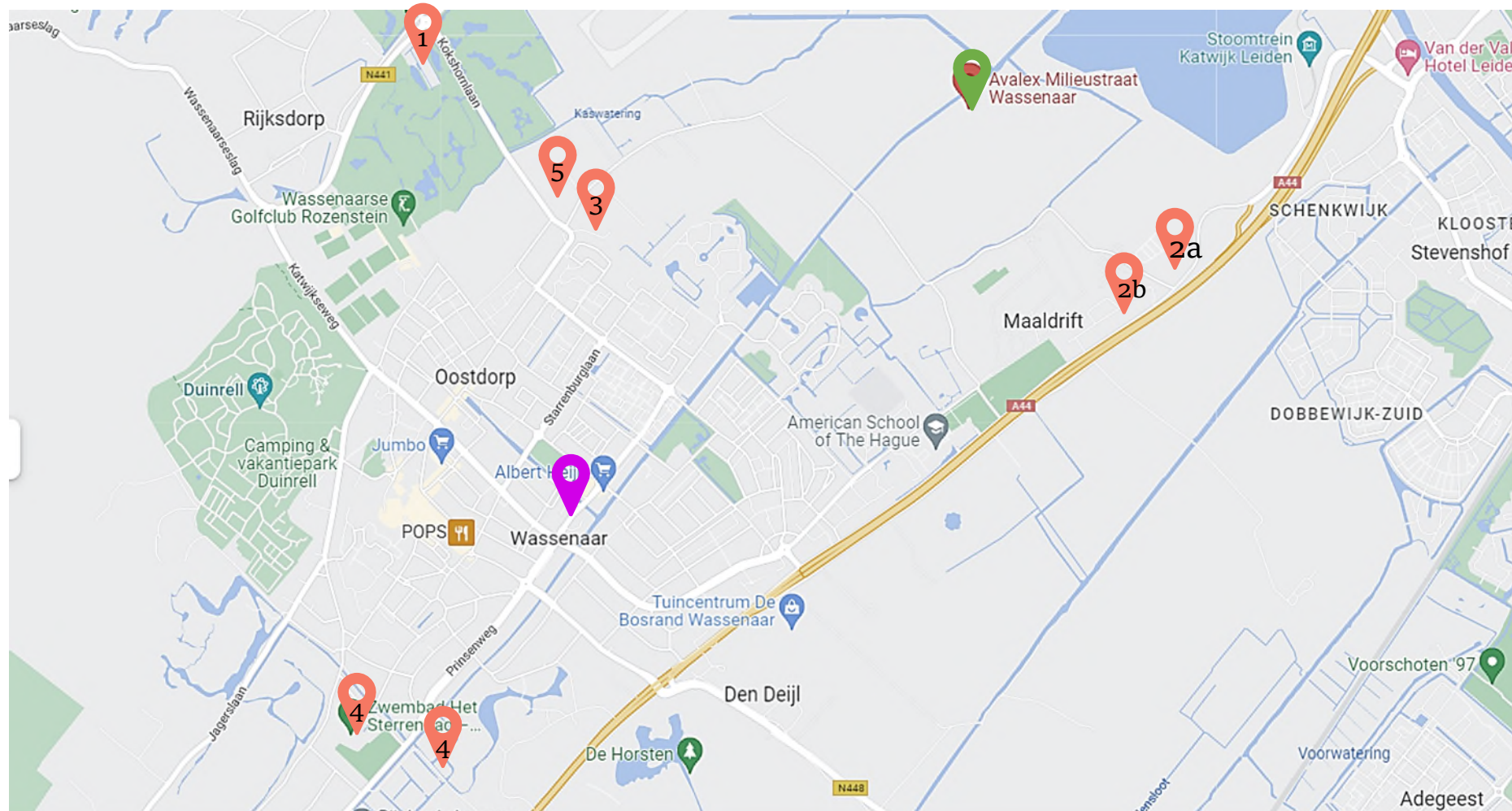
# TOTAALOVERZICHT POTENTIËLE LOCATIES

BRINK



# Totaaloverzicht

Voor de herhuisvesting van de gemeentewerf zijn onderstaande potentiële locaties in Wassenaar in kaart gebracht.



-  Gemeentewerf  
Johan de Wittstraat
-  1  
Hoek Katwijkseweg en  
Kokshoornlaan  
(4 min per auto)
-  2a  
Hoek Maaldrift en Trambaan  
(6 min per auto)
-  2b  
Combinatie locatie 2a +  
Bedrijventerrein Maaldrift  
(8min per auto)
-  3  
Lagerweide (paardenbak)  
(3 min per auto)
-  4  
Combinatie van naast zwembad het  
Sterrenbad en de Tuin van Ruijs  
(3 min per auto)
-  5  
Hoge Klei  
(3 min per auto)
-  Milieustraat Hogeboomseweg  
(7 min per auto)

NB: Voor alle locaties, behalve locatie 4, geldt dat er een dislocatie ('hub') nodig is voor o.a. de bos- en bomenploeg.

# Algemeen beeld

Voor alle locaties is onderzocht welke consequenties verschillende factoren hebben, of waarvoor nader onderzoek nodig is voor de verschillende locaties. Het algemene beeld is als volgt:

## **Milieu en Duurzaamheid:**

Geen enkele locatie is een milieubeschermingsgebied. Met name in de duinen is sprake van milieubeschermingsgebieden voor stilte respectievelijk grondwater.

Op dit moment wordt onderzocht wat de impact is van een gemeentewerf op de omgeving. Inzicht in de milieucirkels zal uitwijzen of bepaalde locaties afvallen. Een eerste studie wijst uit dat er rekening gehouden moet worden met een milieu-contour van 30 meter voor geur en 50 meter voor geluid. Daarnaast moet de leefbaarheid gegarandeerd kunnen worden.

Nabijheid van gasleidingen kan van invloed zijn op de locatie. Dit is afhankelijk van welke stoffen worden opgeslagen op de werf. Hiervoor moet milieuzonerings-onderzoek (of ten minste een onderbouwing) geleverd worden.

Op het gebied van stikstof geldt de voorkeur om te zoeken naar locaties verder van natuurgebieden i.p.v. compenseren (mede door risicovol ondernemen door huidige stikstofmarkt en veranderende wetgeving). Eén of enkele locaties zijn Natura2000/NNN-gebied of liggen in de nabijheid hiervan. Hiervoor is stikstofcompensatie nodig. De consequenties hiervan moeten nader worden onderzocht.

## **Natuur en Landschap:**

**Bos:** Voor alle locaties geldt dat er een overmaat (10 meter) bossage nodig is om een afscheiding te maken tussen de werf en omliggend gebied.

**Water:** Geen enkele locatie valt binnen het waterwin- en grondwater-beschermingsgebied. Eén of enkele locaties bevinden zich in watercompensatiegebied. Voor alle uitbreidingen van verharding in de polders geldt een compensatieplicht van 15% oppervlakte water. De consequenties hiervan moeten nader worden onderzocht.

**Bodem:** Voor alle locaties geldt dat op incidentele locaties sprake kan zijn van bodem gerelateerde zaken. Dit moet nader onderzocht worden.

## **Cultuurhistorie:**

- Slechts één locatie (Tuin van Ruijs) heeft een monumentale status.
- Een deel van het gebied aan de Hoge Klei heeft een cultuurhistorische waarde.
- Enkele locaties hebben een archeologische waarde: Op alle locaties met dubbelbestemming waarde archeologie 3 geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> als die dieper gaan dan 30 cm

De consequenties hiervan moeten nader worden onderzocht.

## **Juridisch planologisch:**

Een aantal locaties moet als onderdeel van de op te stellen visie Noordrand worden gezien. Er geldt een bestuurlijke gebondenheid aan structuurvisiedoelen. De locaties moeten met onderbouwing aansluiten op de structuurvisie. De Raad beslist uiteindelijk over het afwijken hiervan. Onduidelijk is hoe de locatiekeuze rekening houdt met behouden en versterken van de aanwezige waarden (landschappelijk, cultuurhistorie, agrarisch, etc.) Hiervoor is nadere onderbouwing en afstemming noodzakelijk.

## **Geluidhinder**

Het moet nader onderzocht worden of de gemeentewerf een geluidsgevoelige functie is. Welke consequenties heeft dit t.o.v. de omgeving? Welke normen gelden in de nieuwe situatie? Dit valt samen met het onderzoek naar de milieucirkels.

## **Hub bosploeg**

Voor alle locaties, m.u.v. locatie 4, moet rekening worden gehouden met een toegankelijke en dichtbijzijnde hub voor de bosploeg.

# Samenvatting

Locatie	m2	Werk	Milieu straat	Eigendom	Bestemming	Archeologie	Milieubescheringsgebied	Milieuorkel(s) / zonering	Stikstof(compensatie)	bodemverontreiniging	Watercompensatie	Structuurvisie/Groenbeleid	Bossage (overmaat)	Cultuurhistorie	Overige opmerkingen	Pluspunten	Mispunten	
							Met name in de duinen is sprake van milieubescheringsgebieden voor stlste en/of grondwater.	Er moet rekening worden met een milieucorridor van 30 meter voor geur en 50 meter voor geluid + leefbaarheid moet gegarandeerd worden. Tevens ook afhankelijk van de stoffen die opgeslagen worden op de werf. Anderzijds kan nabijheid van o.a. gaskleiding ook beperkend zijn	Voorkeur om te zoeken naar locaties verder van natuurgebieden i.p.v. compenseren (mede door risico's ondervinden door huidige stikstofmarkt en veranderende wetgeving). Nabijheid van bijvoorbeeld Natura 2000 of NNN-gebied behoeft stikstofcompensatie	Mogelijke verontreiniging in de bodem kan van invloed zijn op de mogelijkheden van de locatie	Indien locatie in watercompensatiegebied ligt, dient dit elders teruggebracht te worden.	Een aantal locaties moet als onderdeel van de op te stellen visie Noordrand worden besien. Er geldt een bestuurlijke gebondenheid aan structuurvisiedoelen. De locaties moeten met onderbouw aansluiten op de structuurvisie. Daarnaast gelden uitgangspunten van de Groene Zone	Voor alle locaties geldt dat er een overmaat (10 meter) bossage nodig is om een afscheiding te maken tussen de werf en omliggend gebied.					
1	Hoek Katwijkse weg en Kokshoornlaan	9.000	ja	ja	Stichting Openbaar Golf Wassenaar	Landelijk gebied, sport/golf	Waarde-archeologie type 4	nvt	Waarschijnlijk n.v.t. dichtstbijzijnde bebouwing > 50 meter	Stikstofonderzoek benodigd i.v.m. NNN-gebied en Natura 2000 aan de overzijde Katwijkseweg	In 2020 is een verkennend onderzoek uitgevoerd voor de waterbodembodem (NWN 5730). Nader onderzoek is nodig om omvang en ernst van verontreiniging te bepalen	Watercompensatie elders in het gebied terugbrengen (ruil met Kaswetering onderzoeken)	Ruimte voor overmaat mogelijk	nvt	- De Bomenlaan is geschikt voor vleermuis langs de Kokshoornlaan - Milieustraat middenin een groen/sport zone is strijdig in beleving	+ Voldoende ruimte voor werf + milieustraat + Goede ontsluiting + Verbetering van de groene zone vanwege opheffen milieustraat aan de Hogeboomseweg	- Geen eigendom - Milieustraat strijdig in beleving groene/sportzone - Mogelijke stikstofcompensatie vanwege natura 2000 gebied aan overzijde Katwijkseweg - Watercompensatie elders compenseren	
2a	Hoek Maaldrift en Trambaan	13.000	ja	ja	Dhr. Knijnenburg opstalrecht: Dunea B.V.	Landelijk gebied, agrarisch	Deels waarde-archeologie type 3	nvt	Milieuorkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid camping (25m) Een camping wordt niet gezien als een geluidgevoelige locatie maar de leefbaarheid moet wel gegarandeerd kunnen worden.	nvt	Niets bekend	De huidige milieustraat ligt in dezelfde polder en daarom mag de sanering van dat oppervlak afgelaten worden van de nieuwe werf op de hoek Maaldrift.	Deelgevoeligheid van de locatie wordt niet gezien als een geluidgevoelige locatie maar de leefbaarheid moet wel gegarandeerd kunnen worden.	- Berg Ambacht Leiding (BAL) aanwezig, waardoor restricties gelden m.b.t. bebouwing en vrij onderhoudspad voor de leiding - Locatie in het vizier voor andere ontwikkelingen in Wassenaar - Op deze locatie wordt (mogelijk) een ecologische verbinding gerealiseerd (bront: arcebi)	+ Groot genoeg voor werf + milieustraat	- Geen eigendom - Bereikbaarheid niet optimaal - Kans op milieucrisis rondom de camping - Aanwezigheid Berg Ambacht Leiding - Gevoelige locatie i.v.m. groenbeleid gemeente (natuurcompensatie door afstoot Hogeboomseweg) - Benodigde bufferzone i.v.m. Rijnlandroute - Locatie in vizier voor andere ontwikkelingen		
2b	Bedrijventerrein Maaldrift	nvt	deels	nee	afhankelijk van aanbod	Bedrijventerrein	Deels waarde-archeologie type 3	nvt	Waarschijnlijk n.v.t. dichtstbijzijnde bebouwing > 50 meter	nvt	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.	nvt	nvt	nvt	- Door de grote hoeveelheid gasfaleerd en bebouwd oppervlak kan wateroverlast plaats vinden bij extreme buien. Hierdoor zal het opstallen van werktuig mogelijk lastig zijn	+ Bebouwing reeds aanwezig	- Geen eigendom - Bereikbaarheid niet optimaal - Geen buitenruimte beschikbaar (in combinatie met locatie 2a is dit opgelost) - 'dure' overdekte opslaglocatie - Mogelijk wateroverlast bij extreme buien	
3	Lagenweide	5200	ja	nee	Gemeente Wassenaar	Landelijk gebied - Agrarisch	Waarde-archeologie type 3	nvt	Milieuorkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid bebouwing (25m)	nvt	Niets bekend	De volledige 15% compensatie zal in deze polder gerealiseerd moeten worden.	- In strijd met het groenbeleid en precedentwerking. De locatie zorgt voor extra belasting van de groene zone, mede omdat de milieustraat op de huidige locatie blijft in de gemeentewerf aanvullend binnen de groene zone gerealiseerd wordt. - Recreative structuur in het gebied aanwezig. Nabijheid van groenstructuur Wateringspark; beeldbepalende impact en groen gaat verloren bij creëren toegangsweg. Doorbraak recreatieve structuur is niet gewenst.	Greene inkadering reeds deels aanwezig. Voldoende ruimte voor overmaat (10m bossage) vanwege eigendom gemeente omliggend grond landschap.	De locatie wordt als cultureel erfgoed benoemd vanwege de woonfunctie. Nog nader onderzoeken of deze locatie strijdig is met de waarde cultuurhistorie en landschap.	+ Eigendom + Greene inkadering reeds aanwezig + Niet gelegen in NNN of Natura2000 gebied	- Infrastructuurle investering nodig - Geen combinatie met milieustraat mogelijk op deze locatie - Doorbraak recreatieve structuur is niet gewenst - Nabijheid bebouwing - Mogelijke hittestress - Extra belasting van de groene zone - Watercompensatie benodigd - Cultureel erfgoed vanwege woonwagfunctie - Meerdere claims op locatie aanwezig	
4	Naast zwembad Sterrenbos	2800	deels	nee	Gemeente Wassenaar	Villawijken, sport	Gedeeltelijk waarde-archeologie type 3	nvt	Impact geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid vanwege nabijheid bebouwing moet onderzocht worden rondom Sterrenbos (<25m)	nvt	Niets bekend	nvt	nvt	nvt	Deze locatie is potentiële optie voor uitbreiding Lander	+ Eigendom + Centrale ligging	- 2 aparte locaties - Potentiële locatie voor uitbreiding elektriciteitsvoorziening Lander - Niet groot genoeg voor gehele werf - Nabijheid bebouwing - Ongeschikt voor zwaar verkeer	
	Tuin van Ruijs	2700	deels	nee	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	Landelijk gebied - natuur	Waarde-archeologie type 3	nvt	Waarschijnlijk n.v.t. Dichtstbijzijnde bebouwing > 50 meter	In NNN-gebied. Alleen mogelijk indien compensatie (N16.04 Vochtig bos met productie) aangesloten aan huidige NNN-gebied plaatsvindt	Niets bekend	nvt	nvt	Locatie is onderdeel van een rijksmonument. Nader onderzoek moet uitwijzen of er op deze locatie bebouwing (loods) mag komen	Ruimte voor overmaat mogelijk	Locatie is geschikt als hub voor bosbeheer	+ Centrale ligging + Groene inkadering reeds aanwezig + Nabij de Paauw (kantine) + Locatie geschikt als hub voor bosbeheer	- Geen eigendom - 2 aparte locaties - Cultuurhistorie bepaalt (on)mogelijkheden bebouwing - Niet groot genoeg voor gehele werf - In NNN-gebied
5	Hoge klei	24.000 10000	ja	ja	Eigendom van 4én familie (Van Wassenaar) Eigendom van mevr. Parlevliet	Landelijk gebied - Agrarisch	n.v.t.	nvt	Milieuorkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid bebouwing (<25m)	nvt	Niets bekend	De locatie betreft boezemland, dus extra zorg voor watercompensatie nodig. 15% zal ter plaatse gecompenseerd moeten worden	De locatie betreft boezemland, dus extra zorg voor watercompensatie nodig. 15% zal ter plaatse gecompenseerd moeten worden	De locatie heeft cultuurhistorische waarde. Impact moet nader onderzocht worden.	En goede locatie m.b.t. een brede groene buffer, mits een goede inpasning wordt voorzien richting de Kokshoornlaan.	De gemeente wil het agrarisch gebied graag behouden. Het heeft een open karakter, hierdoor is er zicht vanuit het dorp op de duinen. De vraag is of dit in stand moet worden gehouden. + Optie 1: Bekening houden met de precedentwerking. Deze locatie zal de eerste zijn die gaat bouwen in het open groengebied. + Optie 2: strijdig met het besluit om geen mededewerking te verlenen aan de eigenaar om bollenschuren te gebruiken voor ander gebruik. + Optie 2 is een beoogde woningbouwlocatie.	+ Voldoende ruimte voor werf + milieustraat - In strijd met bestemming en cultuurhistorische waarde - Opheffen agrarisch gebied sluit niet aan bij visie gemeente - Optie 2 is reservering voor mogelijke woningbouwlocatie	- Geen eigendom - In strijd met bestemming en cultuurhistorische waarde - Opheffen agrarisch gebied sluit niet aan bij visie gemeente - Optie 2 is reservering voor mogelijke woningbouwlocatie

# POTENTIËLE LOCATIES

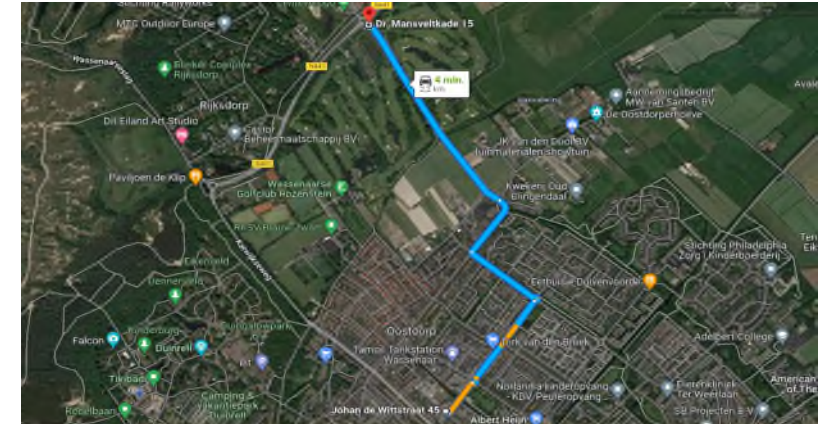


# Locatie 1: Hoek Katwijkseweg en Kokshoornlaan



# Locatie 1: Hoek Katwijkseweg en Kokshoornlaan

- **Totaal aantal vierkante meters:** circa 9.000 m<sup>2</sup>
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** circa 2,2 kilometer (4 minuten rijden)
- **Eigendom:** Stichting Openbaar Golf Wassenaar
- **Ontsluiting:** Verkeerstechnisch goed ontsloten. Goed bereikbaar vanuit het centrum en vanaf de N441. Ook bereikbaar voor grotere voertuigen.
- **Bestemmingsplan:** Landelijk Gebied – Sport - Golf (Nu Golfclub Rozenstein)
- **Dubbelbestemming:** Archeologie type 4
- **Aandachtspunten:**
  - **Milieu:** Overzijde Katwijkseweg is NNN-gebied en Natura 2000. Rekening houden met impact hiervan, ondanks ligging aan andere kant van de weg (i.v.m. stikstofcompensatie). Dichtstbijzijnde bebouwing op ca 100m (milieucirkel)
  - **Bodem:** In 2020 is een verkennend onderzoek uitgevoerd voor de waterbodem (NVN 5720). Nader onderzoek is nodig om omvang en ernst van verontreiniging te bepalen.
  - **Vleermuizen:** De Bomenlaan is geschikt voor vleermuizen langs de Kokshoornlaan
  - **Natuur & landschap:** Ruimte voor overmaat nodig (10m bossage)
  - **Watercompensatie:** Deze locatie dient nu als watercompensatiegebied. Het oppervlak van de te dempen vijver en de 15% kan aan de overzijde van de Kokshoornlaan worden gecompenseerd. Voor compensatie op de kop van de VML landingsbaan zal de polderindeling aangepast moeten worden. Dit kan, maar is een lastigere procedure.



## Pluspunten:

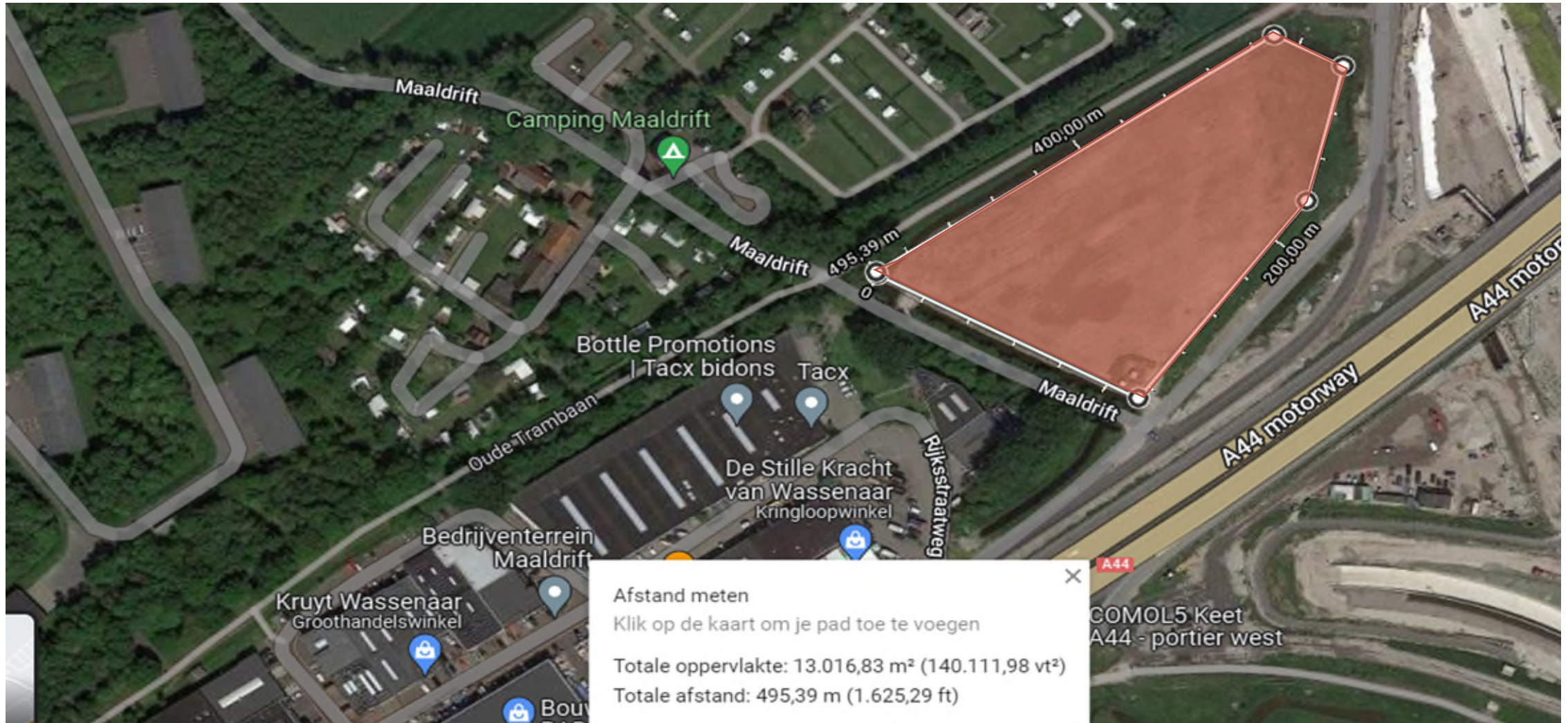
- Voldoende ruimte voor werf + milieustraat
- Goede ontsluiting
- Verbetering van de groene zone vanwege opheffen milieustraat aan de Hogeboomseweg

## Minpunten:

- Geen eigendom
- Milieustraat middenin een groen/sport zone is strijdig in beleving
- Mogelijke stikstofcompensatie vanwege natura 2000 gebied aan overzijde Katwijkseweg
- Watercompensatie elders compenseren

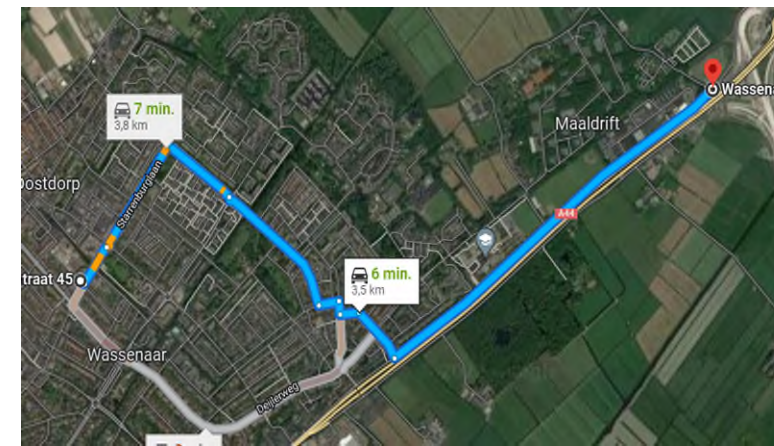


# Locatie 2a: Hoek Maaldrift en Trambaan



# Locatie 2a: Hoek Maaldrift en Trambaan

- **Totaal aantal vierkante meters:** circa 13.000 m<sup>2</sup>
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** 3,5 kilometer (6 minuten rijden)
- **Eigendom:** Dhr. Knijnenburg
  - **Opstalrecht:** Dunea B.V.
- **Ontsluiting:** Goed bereikbaar voor particulieren via A4 of Maaldrift. Vanuit het centrum lastig bereikbaar via A44 en vanwege drukte Rozenplein. Nieuwe afslag Maaldrift mogelijk?
- **Bestemmingsplan:** Landelijk gebied – Agrarisch
- **Dubbelbestemming:** Deels Archeologie type 3
- **Aandachtspunten:**
  - **Milieu:** Milieucirkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid camping (25m). Een camping wordt niet gezien als een geluidgevoelige locatie maar de leefbaarheid moet wel gegarandeerd kunnen worden. Beoogde natuurcompensatie t.b.v. legalisatie parkeren Voorlinden (Provincie)
  - **Bodem:** Berg Ambacht Leiding (BAL) aanwezig (noordzijde groene zone). Recht van Opstal van kracht. Vanwege de BAL gelden restricties m.b.t. bebouwing en vrij onderhoudspad van de leiding.
  - **Groen:** Rijnlandroute / ecologische tunnel onder de N44 nabij. Bufferzone / goede groene afscheiding aan de noordzijde nodig. Daarnaast is er ruimte voor overmaat (10m bossage) nodig
  - **Watercompensatie:** De huidige milieustraat ligt in dezelfde polder en daarom mag de sanering van dat oppervlak afgetrokken worden van de nieuwe werf op de hoek Maaldrift.
  - Andere ontwikkelingen in Wassenaar hebben deze locatie ook in het vizier.
  - Rekening houden met de aanleg van Warmtelinq (tracé 4).
  - Op deze locatie wordt (mogelijk) een ecologische verbinding gerealiseerd (bron: arcgis)



## Pluspunten:

- Groot genoeg voor de werf + milieustraat

## Minpunten:

- Geen eigendom
- Bereikbaarheid niet optimaal
- Kans op milieucirkels rondom de camping
- Aanwezigheid Berg Ambacht Leiding
- Gevoelige locatie i.v.m. groenbeleid gemeente (natuurcompensatie door afstoot Hogeboomseweg)
- Benodigde bufferzone i.v.m. Rijnlandroute
- Locatie in vizier voor andere ontwikkelingen
- Aanleg tracé Warmtelinq?
- Aanleg ecologische verbinding?



# Locatie 2b: combinatie locatie 2a + Bedrijventerrein Maaldrift

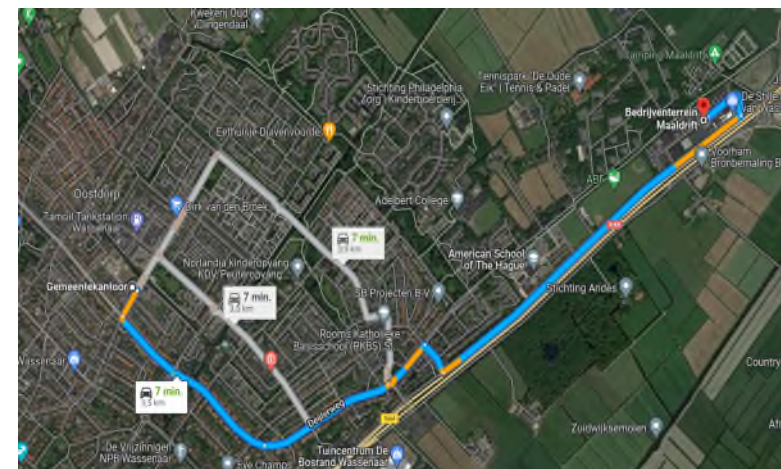


A screenshot of a real estate listing on the Funda website. The listing is for 'Marineweg 12' in Wassenaar. It features a main image of a modern industrial building with large blue garage doors. To the right, there are smaller images showing the interior of the building, which appears to be a warehouse or office space with high ceilings and industrial equipment. The listing includes the address '2245 TX Wassenaar' and a price of '€ 7.500 / mnd'. The Funda logo and navigation elements are visible at the top of the page.

# Locatie 2b: 2a +Bedrijventerrein Maaldrift

Op deze locatie is geen buitenruimte beschikbaar. Alleen in combinatie met locatie 2a (Hoek Maaldrift en Trambaan) is deze optie realistisch. Dan zou het bedrijventerrein dienen als opslaglocatie, kantoorruimte en een overdekte parkeerplaats voor de wagens. Voor deze optie gelden ook de voor- en nadelen van locatie 2a. Deze optie ligt ruimtelijk voor de hand door aansluiting zone A4 en bedrijventerrein.

- **Totaal aantal vierkante meters:** Afhangelijk van beschikbare aan te kopen of huren loods/werkruimte.
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** circa 3,5 kilometer (7 minuten rijden)
- **Eigendom:** afhankelijk van aanbod
- **Ontsluiting:** Redelijk bereikbaar. Zowel via A44 / drukte Rozenplein minder goed bereikbaar vanuit het centrum. Nieuwe afslag Maaldrift mogelijk?
- **Bestemmingsplan:** Bedrijventerrein
- **Dubbelbestemming:** Deels Archeologie type 3
- **Aandachtspunten:**
  - **Bodem:** De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.
  - **Water:** Door de grote hoeveelheid gasfalteerd en bebouwd oppervlak zal wateroverlast plaats kunnen vinden bij extreme buien. Hierdoor zal het opstellen van werktuig mogelijk lastig zijn.



## Pluspunten:

- Bebouwing reeds aanwezig

## Minpunten:

- Geen eigendom
- Bereikbaarheid niet optimaal
- Geen buitenruimte beschikbaar (door combinatie met locatie 2a is dit opgelost)
- ‘Dure’ overdekte opslaglocatie
- Mogelijke wateroverlast bij extreme buien



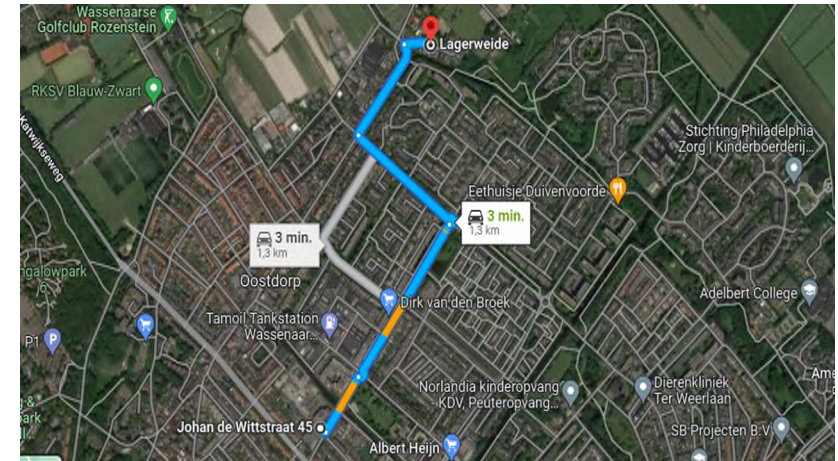
# Locatie 3: Lagerweide





# Locatie 3: Lagerweide

- **Totaal aantal vierkante meters:** circa 5.200 m<sup>2</sup>
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** 1,5 kilometer (3 min rijden)
- **Eigendom:** Gemeente Wassenaar
- **Ontsluiting:** Lastig bereikbaar: Infrastructurele investering nodig voor een goede ontsluiting.
- **Bestemmingsplan:** Landelijk gebied - Agrarisch
- **Dubbelbestemming:** Archeologie type 3
- **Aandachtspunten:**
  - In strijd met het groenbeleid en precedentwerking. De locatie zorgt voor extra belasting van de groene zone, mede omdat de milieustraat op de huidige locatie blijft en de gemeentewerf aanvullend binnen de groene zone gerealiseerd wordt.
  - Groene inkadering reeds deels aanwezig. Voldoende ruimte voor overmaat (10m bossage) vanwege eigendom gemeente omliggende grond.
  - Recreatieve structuur in het gebied aanwezig. Nabijheid van groenstructuur Weteringpark; beeldbepalende impact en groen gaat verloren bij creëren toegangsweg. Doorbraak recreatieve structuur is niet gewenst.
  - Haalbare locatie, mits een goede inpassing wordt voorzien in een groene omgeving waar gerecreëerd wordt m.b.t. een brede groene buffer.
  - Milieu en duurzaamheid: Rekening te houden met hittestress. Heeft betrekking op de opslag van gereedschap en welzijn van medewerkers. Milieucirkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid bebouwing (25m)
  - Watercompensatie: De volledige 15% compensatie zal in deze polder gerealiseerd moeten worden.
  - Cultuurhistorie: De locatie wordt als cultureel erfgoed benoemt vanwege de woonwagenfunctie. Nog nader onderzoeken of deze locatie strijdig is met de waarde cultuurhistorie en landschap.
  - Er liggen meerdere claims op de locatie.



## Pluspunten:

- Eigendom
- Groene inkadering deels reeds aanwezig
- Niet gelegen in / nabij NNN/Natura2000 gebied

## Minpunten:

- Geen combinatie met milieustraat mogelijk op deze locatie
- Cultureel erfgoed vanwege woonwagenfunctie
- Extra belasting van de groene zone
- Infrastructurele investering noodzakelijk
- Doorbraak recreatieve structuur niet gewenst (Weteringspark)
- Nabijheid bebouwing
- Mogelijke hittestress
- Watercompensatie benodigd
- Meerdere claims op locatie



# Locatie 4: Combinatie veld gelegen naast zwembad 'Het Sterrenbad' en Tuin van Ruijs

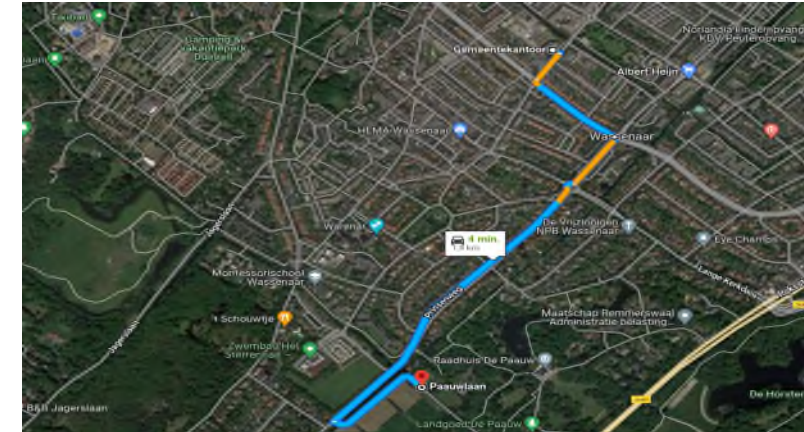
Het veld naast het zwembad het Sterrenbad en de Tuin van Ruijs zijn als losse locatie niet groot genoeg voor het gehele programma voor de werf. Alleen wanneer er wordt gekozen voor een combinatie van de twee locaties, is huisvesting van de gemeentewerf mogelijk. Hierbij kan de locatie bij het zwembad worden ingezet als uitruklocatie en opslag van materieel (bebouwing), en kan de Tuin van Ruijs worden ingezet voor alle overige opslag (onbebouwd). Beide opties zijn op de volgende pagina's los toegelicht.



# Locatie 4: Naast het Sterrenbad + Tuin van Ruijs

## Naast het Sterrenbad

- **Totaal aantal vierkante meters:** +- 2.700 m<sup>2</sup>
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** 1,9 km (4min)
- **Eigendom:** Gemeente Wassenaar
- **Ontsluiting:** Niet goed bereikbaar vanaf N44 en ongeschikte locatie voor toegang zwaar verkeer.
- **Bestemmingsplan:** Villawijken → Sport
- **Dubbelbestemming:** Gedeeltelijk Archeologie type 3
- **Aandachtspunten:**
  - Impact geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid vanwege nabijheid bebouwing moet onderzocht worden. Milieucirkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid bebouwing rondom Sterrenbad (<25m).
  - Deze locatie is ook een potentiële optie voor de uitbreiding van de elektriciteitsvoorzieningen en middenstation Liander in Wassenaar.



## Pluspunten:

- Eigendom
- Centrale ligging

## Minpunten:

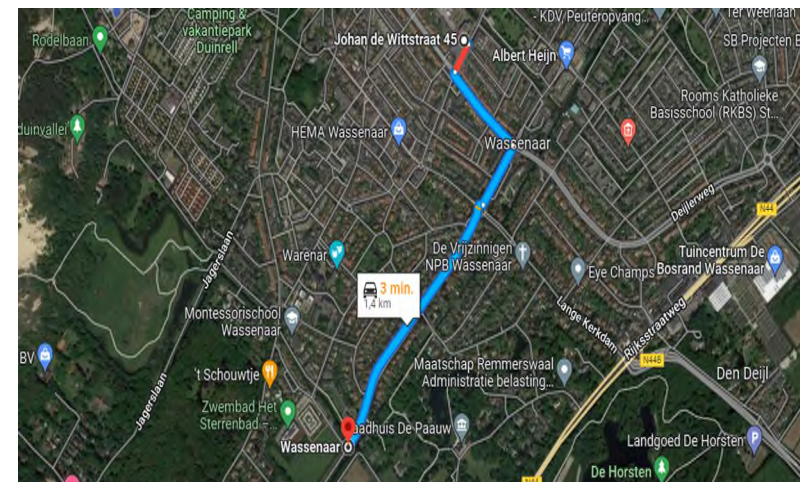
- Potentiële locatie voor uitbreiding elektriciteitsvoorziening en middenstation Liander in Wassenaar
- Ongeschikt voor zwaar verkeer
- Twee aparte locaties
- Nabijheid bebouwing



# Locatie 4: Naast het Sterrenbad + Tuin van Ruijs

## Tuin van Ruijs

- **Totaal aantal vierkante meters:** +- 2.800 m<sup>2</sup>
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** 1,5 kilometer (3 minuten rijden)
- **Eigendom:** Gemeente Wassenaar
- **Ontsluiting:** Goed bereikbaar vanaf Prinsenweg. Maar gezien de omgeving zo veel mogelijk (zwaar) verkeer vermijden in dit gebied.
- **Bestemmingsplan:** Landelijk gebied – Natuur
- **Dubbelbestemming:** Archeologie type 3
- **Aandachtspunten:**
  - Milieu: In NNN-gebied. Alleen mogelijk indien compensatie (N16.04 Vochtig bos met productie) aangesloten aan huidige NNN-gebied plaatsvindt
  - Cultuurhistorie: Locatie is onderdeel van een rijksmonument. Nader onderzoek moet uitwijzen of er op deze locatie bebouwing (loods) mag komen.  
NB: Hoogstwaarschijnlijk wel geschikt als hub voor het Bosbeheer.



## Pluspunten:

- Centrale ligging
- Groene inkadering reeds aanwezig
- Nabij de Paauw (kantine)

## Minpunten:

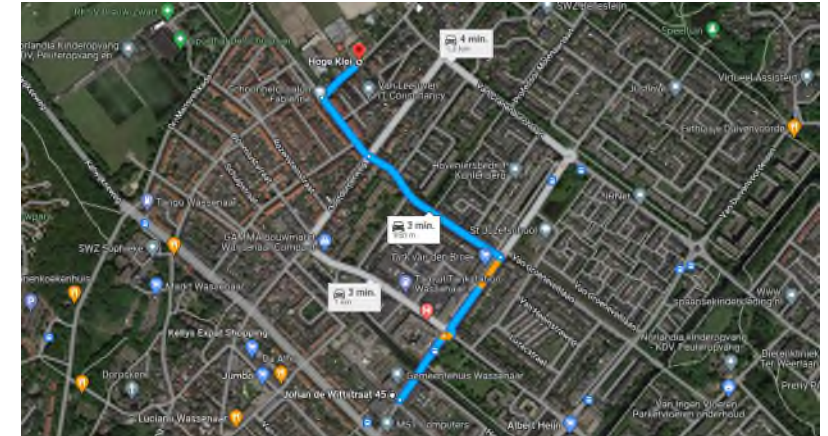
- Geen eigendom
- NNN-gebied
- Rijksmonument bepaalt (on)mogelijkheid bebouwing
- Twee aparte locaties





# Locatie 5: Hoge Klei (bollenveld)

- **Totaal aantal vierkante meters:**
  - Optie 1: circa 24.000 m<sup>2</sup>
  - Optie 2: circa 10.000 m<sup>2</sup>
- **Afstand tot Johan de Wittstraat:** 1,5 km (3 min)
- **Eigendom:**
  - Optie 1: Familie van Wassenaer
  - Optie 2: Mevr. Parlevliet
- **Ontsluiting:** Goede bereikbaarheid
- **Bestemmingsplan:** Landelijk gebied - Agrarisch
- **Dubbelbestemming:** Archeologie type 3 en deels cultuurhistorische waarde
- **Aandachtspunten:**
  - Milieu: Milieucirkel onderzoek benodigd vanwege nabijheid bebouwing (<25m).
  - Natuur & landschap: Een goede locatie m.b.t. een brede groene buffer, mits een goede inpassing wordt voorzien richting de Kokshoornlaan.
  - Watercompensatie: De locatie betreft boezemland, dus extra zorg voor watercompensatie nodig. 15% zal ter plaatse gecompenseerd moeten worden.
  - De gemeente wil het agrarisch gebied graag behouden. Het heeft een open karakter, hierdoor is er zicht vanuit het dorp op de duinen. De vraag is of dit in stand moet worden gehouden.
  - Optie 1: Rekening houden met de precedentwerking. Deze locatie zal de eerste zijn die gaat bouwen in het open groengebied.
  - Optie 2: strijdig met het besluit om geen medewerking te verlenen aan de eigenaar om bollenschuren te gebruiken voor ander gebruik.
  - Optie 2 is een beoogde woningbouwlocatie.



## Pluspunten:

- Locaties groot genoeg voor gemeentewerf + milieustraat

## Minpunten:

- Geen eigendom
- In strijd met huidige bestemming m.b.t. waarde cultuurhistorie en landschap
- Opheffen agrarisch gebied (sluit niet aan bij visie)
- Deels cultuurhistorische waarde
- Optie 2 is te belangrijk als reservering voor mogelijke woningbouwlocatie

# SAMENVATTING



# Advies Integraal Afstemmingsoverleg (15-11-22)

Onderstaande tabel geeft het sectorale advies op de potentiële locaties weer. De groene vlakken geven de beknopt onderbouwde voorkeur(en) weer per discipline. De rode kleur geeft weer waarom vanuit deze discipline de locatie geen voorkeur heeft. De tekstuele onderbouwing is ook opgenomen in de bijlage 1 van dit document.

	Hoek Katwijkseweg en Kokshoornlaan	Maaldrift/Trambaan + bedrijventerrein	Lagerweide	Sterrenbad + tuin van Ruijs	Hoge klei
<b>Stedenbouw</b>		Aansluiten bij zone langs A4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aantasting openbare ruimte</li> <li>Lastig voor zwaar verkeer</li> </ul>	Concurrerende ruimteclaim voor middenstation Liander	Te belangrijk als beoogde woningbouwlocatie
<b>Verkeer</b>			Problemen op gebied van verkeer en bereikbaarheid die veel aanpassing vergen		
<b>Natuur &amp; Landschap</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Goede locatie, mits voorzien van voorbrede, groene buffer</li> <li>Niet gelegen nabij NNN/Natura2000</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Goede locatie, mits voorzien van voorbrede, groene buffer</li> <li>Niet gelegen nabij NNN/Natura2000</li> </ul>
<b>Milieu &amp; Duurzaamheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijke uitbreiding waterwinning Dunea</li> <li>Stikstofcompensatie</li> </ul>	Voorkeurslocatie vanwege stikstof en hindercontouren (bijv. geluid)			
<b>Juridisch planologisch</b>					

De afweging van het integraal advies luidt:

*“De bundeling van de milieustraat en de werf is zowel krachtig als kwetsbaar en vraagt zorgvuldigheid. In de optelsom van deze beide functies lijkt een verdere optimalisatie in het beoogd ruimtebeslag mogelijk en uiteraard wenselijk. Bij alle voorgestelde locaties (waarvan het goed is dat ze op een rij zijn gezet) zijn kanttekeningen te maken en beperkingen aan te geven, die vanuit de verschillende disciplines ook benoemd zijn. De 1e voorkeurslocatie is Maaldrift met de beperkende opmerkingen, dat dit in het open groen is gelegen (doet iets i.r.t. Structuurvisie & Noordrand), toebehoort aan tenminste 2 eigenaren (niet zijnde gemeente Wassenaar) en afstemming vergt met het tracé Warmtelinq. Voor de locatie Sterrenbad is een concurrerende ruimteclaim (middenstation Liander), die in de nabijheid van dit bad gevestigd moet worden. Daarmee valt deze locatie af.”*

# Ranking

Aan de hand van de kenmerken van de locatie en de meespelende ecologische factoren die van toepassing zijn is een eerste aanzet tot ranking van de locaties gemaakt.

## Opties gemeentewerf + milieustraat

### 1. Locatie 2b: Hoek Maaldrift + Bedrijventerrein Maaldrift

- + Bebouwing reeds aanwezig
- + Voldoende ruimte voor werf én milieustraat
- Bereikbaarheid niet optimaal
- Eigendom bedrijventerrein afhankelijk van plek
- 'Dure' overdekte opslaglocatie
- Huidige huurders/eigenaren bedrijventerrein
- Mogelijke wateroverlast bij extreme buien

### 2. Locatie 1: Hoek Katwijkseweg en Kokshornlaan

- + Goede ontsluiting/bereikbaarheid
- + Voldoende ruimte voor werf én milieustraat
- + Verbetering groene zone door opheffen Hogeboomseweg
- Geen eigendom
- Milieustraat middenin een groen/sport zone is strijdig in beleving
- Mogelijke stikstofcompensatie vanwege natura 2000
- Nader onderzoek watercompensatie

### 3. Locatie 2a: Hoek Maaldrift en Trambaan

- + Redelijk goede ontsluiting/bereikbaarheid
- + Voldoende ruimte voor werf én milieustraat
- Geen eigendom
- Bereikbaarheid niet optimaal
- Kans op milieucirkels rondom camping
- Natuurcompensatie vanwege groenbeleid
- Aanwezigheid Berg Ambacht Leiding
- Benodigde bufferzone i.v.m. Rijnlandroute
- Potentiele locatie voor andere ontwikkelingen in Wassenaar

### 4. Locatie 5: Hoge Klei

- + Locaties groot genoeg voor gemeentewerf + milieustraat
- Geen eigendom
- Deels cultuurhistorische waarde
- Opheffen agrarisch gebied (sluit niet aan bij visie gemeente)
- Optie 2 is te belangrijk als reservering voor mogelijke woningbouwlocatie

## Opties gemeentewerf (milieustraat elders)

### 5. Locatie 3: Lagerweide

- + In eigendom van de gemeente
- + Voldoende ruimte voor hele werf
- + Groene inkadering reeds aanwezig
- + Verste afstand tot NNN/Natura2000
- Geen combinatie met milieustraat mogelijk
- Aantasting groene zone
- Infrastructurele investeringen nodig
- Doorbraak recreatieve structuur is niet gewenst (Weteringspark)
- Nabijheid bebouwing
- Mogelijke hittestress

### 6. Locatie 4: Combinatie van Sterrenbad en Tuin van Ruijs

- + Centrale ligging en nabij de Paauw
- + Groene inkadering reeds aanwezig bij beide locaties
- + Geen dislocatie elders in Wassenaar nodig
- 2 aparte locaties
- Tuin van Ruijs: Geen eigendom en NNN-gebied
- Cultuurhistorie bepaalt (on)mogelijkheden bebouwing
- Nader onderzoek: Geluid, Luchtkwaliteit en externe veiligheid
- Ongeschikt voor zwaar verkeer
- Sterrenbad ook potentiele locatie voor uitbreiding Liander

# INVESTERINGSKOSTEN

# Investeringskosten

Er is een schatting gemaakt voor de benodigde investeringskosten voor de bebouwing op de gemeentewerf. Voor deze investeringsraming is uitgegaan van het totaal bebouwd oppervlak van 2.392 m<sup>2</sup> uit de ruimtestaat. Het gaat om de volgende functionaliteiten: de gehele kantooromgeving, de werkplaats, de loods voor voertuigen en het magazijn. Deze kosten gelden voor iedere variant, met uitzondering van locatie 2b: Bedrijventerrein Maaldrift.

De investeringskosten excl. BTW zijn: € 5.276.292

Voor de raming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het prijspeil van de kostenraming: 1 november 2022
- Niveau raming: initiatieffase
- Fictieve projectplanning van 18 maanden gehanteerd (november 2022 tot en met mei 2024)
- De loods voor voertuigen is gesloten (aannee Brink)

De volgende zaken zijn buiten beschouwing gelaten:

- aankoop grond / opstal
- losse inrichting
- overige overheidsheffingen
- kosten opdrachtgever
- kosten OZB
- afkoop loon-en prijsstijging tot start bouw
- rentekosten
- financieringskosten

Investeringsraming gemeentewerf	m <sup>2</sup> BVO	Kosten	€/m <sup>2</sup> BVO
Bouwkosten	73,9%	€ 3.900.419	1.631
Bijkomende kosten	26,1%	€ 1.375.873	575
<b>Totaal investeringskosten excl. btw</b>	<b>100%</b>	<b>€ 5.276.292</b>	<b>2.206</b>
<i>Belastingen (21%)</i>	<i>21%</i>	<i>€ 1.087.544</i>	<i>455</i>
<b>Totaal investeringskosten incl. btw</b>	<b>121%</b>	<b>€ 6.363.836</b>	<b>2.660</b>

**CONCLUSIE**

**BRINK**

# Conclusie

Voor het bepalen van een nieuwe locatie van de gemeentewerf moet met een hele hoop zaken rekening gehouden worden. Nader onderzoek naar o.a. milieucirkels, stikstofcompensatie, watercompensatie et cetera is nodig om inzicht te krijgen welke locaties potentie hebben om als nieuwe gemeentewerf gebruikt te worden. Daarnaast geldt dat niet op iedere locatie de mogelijkheid is om de gemeentewerf te combineren met de milieustraat.

Wij adviseren om nader onderzoek uit te voeren naar de aandachtspunten die voor de locaties gelden, om inzicht te krijgen in welke locaties bij voorbaat al afvallen. Daarna moet een keuze worden gemaakt over de combinatie met de milieustraat, alvorens één voorkeurslocatie verder uitgewerkt kan worden.



# BIJLAGEN

# Bijlage 1: Sectoraal Advies

Voorkeur en advies per sector uit het Integraal Afstemmingsoverleg:

## **Stedenbouwkundig:**

- Voorkeur: Combinatie Maaldrift & bedrijventerrein (aansluiten bij zone langs de A4)
- In ieder geval niet:
  - Hoge klei (te belangrijk voor woningbouw)
  - Lagerweide (lastig voor zwaar verkeer)

## **Verkeerstechnisch:**

- Voorkeur:
  - Katwijkseweg & Kokshoornlaan
  - Combinatie Maaldrift & bedrijventerrein
  - Hoge Klei
- In ieder geval niet:
  - Lagerweide (verkeerskundige en bereikbaarheidsproblemen)
  - Sterrenbad/Tuin van Ruijs (vermijden creëren zwaar verkeer i.v.m. omgeving)

## **Natuur en landschap:**

- Voorkeur:
  - Hoge klei (goede locatie voor brede groene buffer (mits goede inpassing richting Kokshoornlaan)
  - Lagerweide (goede locatie voor brede groene buffer (mits goede inpassing richting Kokshoornlaan, verste afstand tot NNN en Natura2000))
- In ieder geval niet:

## **Milieu en duurzaamheid:**

- Voorkeur:
  - Combinatie Maaldrift & bedrijventerrein (stikstof en geluidshinder vrachtwagens en lozen vracht)  
NB: rekening houden met wateroverlast bij extreme buien, hierdoor zal opslag voor werktuigen moeilijk zijn.
- In ieder geval niet:
  - Milieutechnisch: Katwijkseweg & Kokshoornlaan (i.v.m. uitbreiding waterwinning Dunea én stikstofcompensatie)
  - Leefomgeving: Lagerweide én Hoge Klei (i.v.m. hittestress)

# Bijlage 2: Additionele informatie

## Archeologie:

Er zijn verschillende archeologie types, te weten type 1 t/m type 4. Hierbij kent type 1 de meeste restricties. Voor de beoogde plangebieden geldt type 3 of type 4. De consequenties van beide worden hieronder nader toegelicht.

**Archeologie type 3:** Mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen of een archeologische verwachtingszone met hoge archeologische verwachting. Op alle locaties met dubbelbestemming waarde archeologie 3 geldt dat archeologisch onderzoek nodig zal zijn bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> als die dieper gaan dan 30 cm.

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

**Archeologie type 4:** Dit is een gebied met hoge verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd: Hollandveen op zand en klei.

Voorafgaand aan bodemingrepen en/of plannen met een oppervlak > 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld dienen een archeologisch bureauonderzoek conform de KNA en enkele controleboringen naar de bodemgesteldheid van het plangebied te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van het bureauonderzoek dient tevens het bouwarchief te worden geraadpleegd. Bij het vaststellen van het oppervlak dient steeds uitgegaan te worden van het kadastrale perceel waarop de werkzaamheden mogelijk worden gemaakt. In plaats van het zetten van controle boringen naar de bodemgesteldheid mogen, indien voorhanden en diep genoeg gezet, ook de boorstaten van een verkennend bodemonderzoek t.b.v. milieu en/of grondwater gebruikt worden. Indien uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied een hoge verwachting heeft en uit de boringen een intacte bodem naar voren komt, dan volgt direct een proefsleuvenonderzoek of in uitzonderingsgevallen een archeologische begeleiding.

# Bijlage 2: Additionele informatie

## **Cultuurhistorie**

Bebouwing en landschapselementen die door karakter, ligging, architectonisch en/of cultuurhistorische waarden een wezenlijk element in het landschap van Wassenaar vormen maar geen beschermde status hebben als rijks- of gemeentelijk monument, dienen via een dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie beschermd te worden. Deze bescherming is met name verankerd in een vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde, en voor werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning) en bouw- en sloopregels.

Voor gronden waar een dubbelbestemming cultuurhistorie op zit is een omgevingsvergunning nodig.

## **Geluidhinder:**

### **Wegverkeer**

Binnen het plangebied geldt voor alle wegen, niet zijnde 30 km-gebieden, dat zij een zone hebben ter breedte van 200 meter aan weerszijden van de weg. Duidelijk is dat de geluidzones voor de rijkswegen, provinciale wegen en lokale gebiedsonstluitingswegen en/of wijkontsluitingswegen hoe dan ook zullen blijven gelden. Daarbij moet gedacht worden aan: N44, Katwijkseweg, Kokshornlaan, Oostdorperweg (ten noorden van Korkshornlaan en Hogeboomseweg).

### **Gemeentewerf en milieustraat:**

Het is niet duidelijk of er geluidshinder ontstaat van de gemeentewerf en milieustraat. Het moet onderzocht worden of er rondom de gemeentewerf en milieustraat rekening gehouden moet worden met geluidszones om overlast op de omgeving te beperken.



# Bijlage 2: Additionele informatie

## Externe veiligheid (geldt voor de locaties met bestemming Landelijk gebied)

De volgende relevante risicobronnen kunnen vanwege nabijheid op de onderzochte locaties van toepassing zijn. Voor de impact per locatie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden:

### 1. Een viertal hogedruk aardgasleidingen (drie nabij Maaldrift, de vierde nabij Clingendael);

De berekeningen van het Plaatsgebonden Risico (PR) hebben voor de hoge druk aardgasleidingen geen 10-6-contouren (grenswaarde PR) opgeleverd. Het PR voor deze Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 68 leidingen vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen. Het Groeps Risico (GR) van de leidingen heeft in drie van de vier gevallen, voor zover gelegen in het plangebied, een waarde die kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde. Daarmee vormt het GR evenmin een belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen (bron: rapport Bureau Externe Veiligheid Haaglanden, juli 2012).

### 2. Rijkswegen waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen vervoerd worden (A44/N44, N14);

De berekeningen van het PR hebben voor de transportroute A44/N44 geen 10-6-contour (grenswaarde PR) opgeleverd. Het PR voor de A44/N44 vormt daarom geen belemmering voor de met dit plan mogelijk gemaakte bestemmingen. Het GR van deze transportroute heeft een waarde die steeds kleiner is dan een tiende van de oriëntatiewaarde.

# Bijlage 2: Additionele informatie

## Toelichting kaders structuurvisie 2017:

“Het gebied tussen Wassenaar en Katwijk is een waardevol open polderlandschap met een belangrijke groenfunctie. Agrarische bedrijven zijn gelegen langs de Oostdorperweg en de Hoge Klei. De gebiedskwaliteiten van de Oostdorperweg liggen in de beleving van de openheid, de landschappelijke waarde met haar authentieke karakteristiek die voortkomt uit kleinschalig agrarisch gebruik, dimensionering en monumentale bebouwing.”

“Voor de bedrijfslocaties, detailhandel en de milieustraat geldt dat deze functies op gespannen voet staan met het landschappelijk karakter van dit gebied. Er vindt verstoring plaats door (zwaar) verkeersaantrekkende activiteiten, gebiedsvreemd grondgebruik en aantasting van de beeldkwaliteit.”

“Bij de inrichting van knooppunt Maaldrift, als onderdeel van het Rijnlandroutetracé, is de ambitie om aan te sluiten bij de landschappelijke karakteristieken van het gebied. Daarnaast is er de mogelijkheid om een ecologische en recreatieve verbindingzone te realiseren die de Ommedijkse polder verbindt met de Papewegsepolder.”

“De Hoge Klei ligt op de overgang van Wassenaar-noord naar landelijk gebied. De verwachting is dat restanten van agrarisch gebruik in dit gebied, waaronder de bollenteelt, op termijn zullen verdwijnen. Dit vraagt om een integrale visie op toekomstige gebruiksmogelijkheden die de kwaliteiten van het gebied ondersteunen en versterken.”