



DE GROENE ZONE
Beperkte gebiedsvisie

CONCEPT
13-12-2021



COLOFON

Titel	De Groene Zone
Subtitel	Beperkte gebiedsvisie
Datum	13 december 2021
Samenstelling	ing. F. Lansbergen
Redactie	ing. F. Lansbergen
Status	Concept
Copyright	Gemeente Wassenaar - 2021

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING & CONTEXT	4
AANSCHERPING VAN HET BESTAANDE BESTEMMINGSPLAN	6
BELEIDS INVENTARISATIE	8
Provinciaal beleid	10
Regionaal beleid	14
Gemeentelijk beleid	18
Uitgangspunten in kaart	22
RUIMTELIJKE INVENTARISATIE	24
Noordelijke dorpsgrenzen	26
Cultuurhistorische elementen	28
Geomorfologie	30
Bereikbaarheid	32
Huidig gebruik	34
Ecologie	36
RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP	38
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	40
Ruimtelijke randvoorwaarden bebouwde omgeving	42
Ammonslaantje - Maaldrift	44
Oostdorperweg	52
Ruigelaan	58
(Verlengde) Hoge klei	64

INLEIDING & CONTEXT

Tussen de dorpskernen Wassenaar en Katwijk ligt de zogenaamde 'Groene Zone', voorportaal en onderdeel van het Nationaal Park De Hollandse Duinen. De Groene Zone is onderdeel van het unieke en afwisselende Duin Horst & Weide landschap, met uitgestrekte weilanden, zichtlijnen naar de duinen, en met waardevolle ecologische kwaliteiten en cultuurhistorisch landschappelijke waarden.

Na de sluiting van het vliegveld in 2006 werd besloten om het gehele gebied tussen Katwijk en Wassenaar te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige locatie voor wonen, werken en recreëren. Dit project kent grofweg twee onderdelen: het realiseren van een hoogwaardige woonwijk (Valkenhorst) en het realiseren van een hoogwaardige groene buffer tussen de woonwijk en de bestaande dorpsrand van Wassenaar. Deze groene buffer verbindt het duingebied met het Groene Hart, zowel ruimtelijk, recreatief als ecologisch. Dit waardevolle gebied wordt ook wel als de Groene Zone gekenmerkt.

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor de Groene Zone, waarbij de kaders voor het programma voor de (her) ontwikkeling grofweg worden weergegeven is het een logische stap om de integraliteit tussen programma, ruimtelijke en cultuurhistorische beleving verder uit te werken middels diverse gebiedsvisies.

In het voorliggende document wordt één aspect nader uitgewerkt: Ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische visie binnen de Groene Zone. Uiteraard worden hierbij de overige aspecten, zoals recreatie, cultuurhistorie, en ecologie niet over het hoofd gezien, en vormen zij ook integraal onderdeel van deze visie, maar worden niet nader uitgewerkt. Na deze beperkte gebiedsvisie worden ook deze aspecten in samenhang met de voorliggende beperkte gebiedvisie uitgewerkt.

Het projectgebied behelst de contouren van de Groene Zone, zoals ook wordt weergegeven in de Nota van Uitgangspunten. Hierin worden grofweg de noordrand van de bebouwing van Valkenhorst gemarkeerd, loopt vervolgens mee met de Katwijkseweg (N441). De zuidrand wordt begrensd door de Wassenaarse Golfclub Rozenstein, waarna de grens langs de bestaande bebouwing loopt. De oostzijde loopt parallel langs de A44, tussen het MOB-complex van Defensie en bedrijventerrein Maaldrift.



Katwijk aan den Rijn

Rijnsburg

Oostgeest

Valkenburg

Mient Kooltuin

Valkenhorst

Lente Vreugd

Leiden

Rijkdorp

Valkenburgse Meer

MOB-complex

Maaldrift

De Horsten

Wassenaar

Duinrell

AANSCHERPING VAN HET HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

Deze Beperkte Gebiedsvisie sluit aan op het bestaande beleid. Het bestemmingsplan en de provinciale verordening blijven leidend, maar wordt op onderdelen meer specifiek gemotiveerd, en geven op een aantal punten meer ruimte voor ontwikkeling, of aanpassing van het landschap.

In het voorjaar van 2021 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan naar de mogelijke ontwikkeling van een enkele woning aan het Ammonslaantje. De Raad van State oordeelde dat het huidige beleid onvoldoende onderbouwd waarom woningbouw aan het lint van het Ammonslaantje gerechtvaardigd wordt. Tegelijkertijd zijn een aantal activiteiten in de Groene Zone strijdig met het huidige bestemmingsplan, of worden middels het huidig beleid gewenste ingrepen belemmerd.

Het huidige bestemmingsplan is op onderdelen te rigide of juist te algemeen, waardoor mogelijk gewenste ontwikkelingen, vanuit de Nota van Uitgangspunten Groene Zone, momenteel niet mogelijk zijn. Op deze punten geven zij dus aanleiding het bestaande beleid beter te duiden en aan te passen.

We kijken in deze Beperkte gebiedsvisie Groene Zone daarom op een aantal onderdelen af van het huidige bestemmingsplan. Aannames waarop het bestemmingsplan is gebaseerd worden in dit document getoetst op ambities uit de Nota van Uitgangspunten.

Een aantal onderdelen, zoals het lint van het Ammonslaantje, of de boerderijclusters aan de Oostdorperweg, geven hierdoor aanleiding het huidig bestemmingsplan specifiek te duiden of af te wijken van het vigerend beleid. Ontwikkelingen aan de (verlengde) Hoge Klei worden getoetst aan de Nota van Uitgangspunten, met als uitgangspunt een landschappelijke, en gelijdelijke overgang naar het open polderlandschap.

Middels ruimtelijke randvoorwaarden wordt in dit document gemotiveerd welke activiteiten en ingrepen in het landschap genomen dienen te worden om de gewenste ambities uit de Nota van Uitgangspunten te realiseren. Zij vormen hiermee een nieuw kader voor het volgende op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan.

88361.2.463772.3

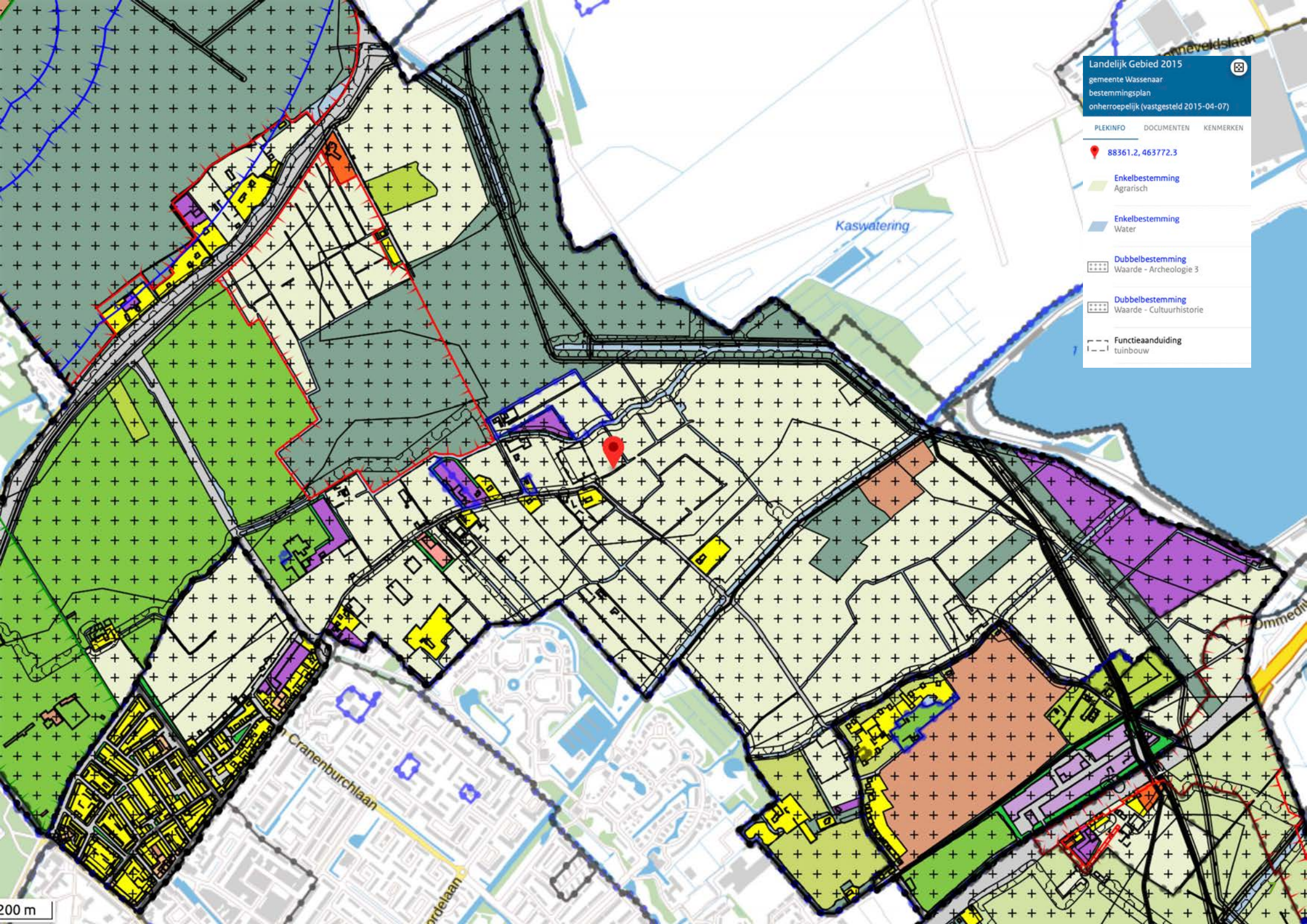
Enkelbestemming
Agrarisch

Enkelbestemming
Water

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

Dubbelbestemming
Waarde - Cultuurhistorie

Funcitieaanduiding
tuinbouw



BELEIDS INVENTARISATIE

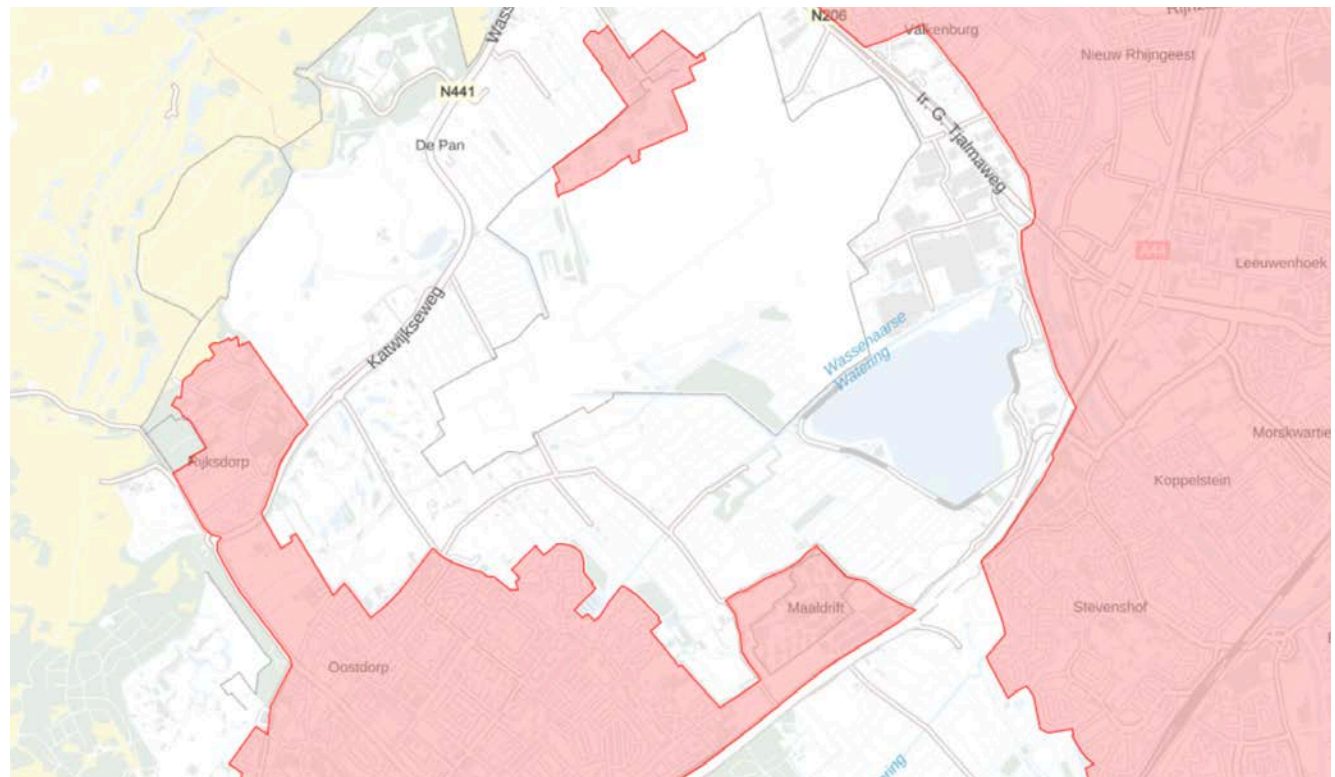
PROVINCIAAL BELEID

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde.

Onder het bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: besaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Buiten deze contouren zijn (grootschalige) stedenbouwkundige ingrepen, volgens de provinciale verordening, niet toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn projecten die zijn aangemerkt op de zg. '3ha-kaart'. Zo is bijvoorbeeld locatie Valkenhorst op de deze kaart wel aangemerkt.

Omdat de nagenoeg het gehele plangebied buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ligt, zijn grootschalige bebouwingsmogelijkheden niet toegestaan.



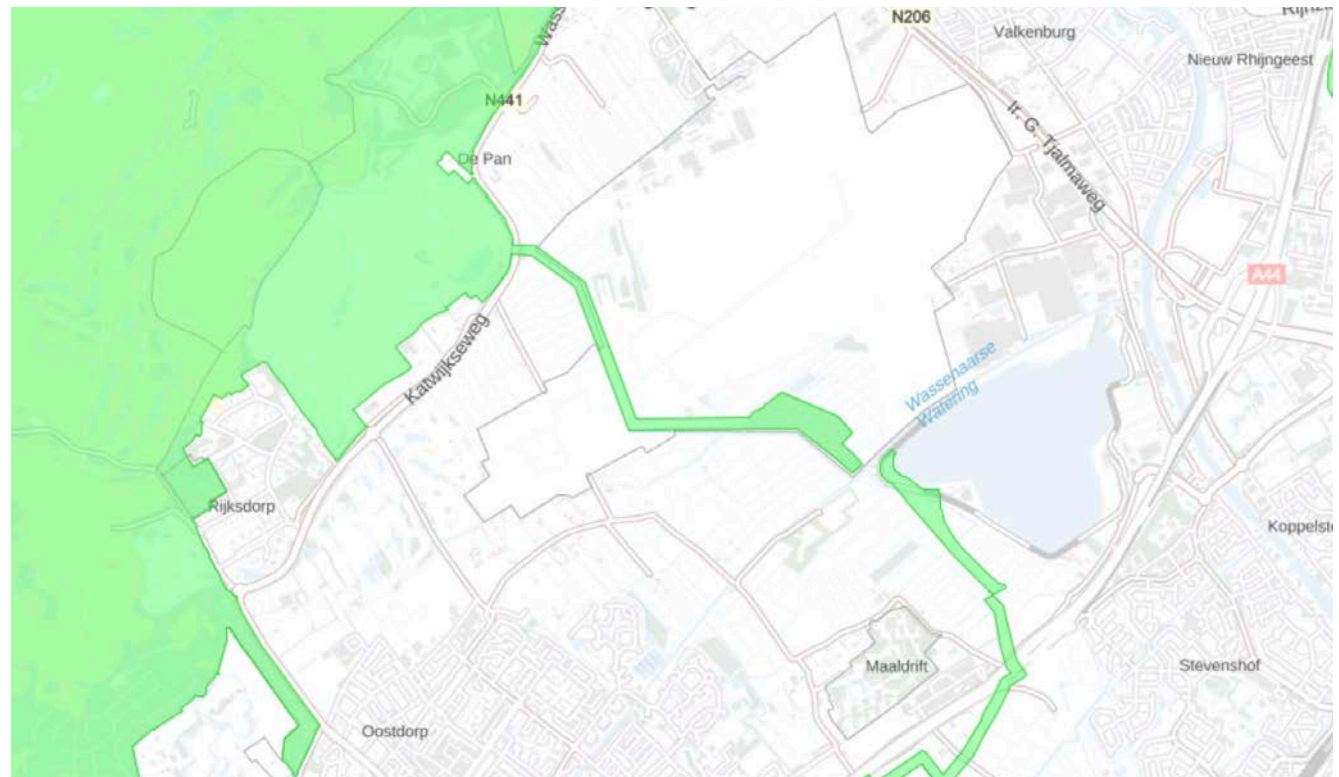
Natuurnetwerk Nederland inclusief ecologische verbindingen

Binnen de contouren van de Groene Zone ligt een opgave het natuurnetwerk Nederland te complementeren. Het netwerk, dat binnen nationale en provinciale beleidsregels is opgenomen, valt binnen de Groene Zone langs en over de Tankgracht, alsmede het zg. Bunkerbos.

Ook wordt de nieuwe oever van de uitbreiding van het Valkenburgse Meer toegekend aan het Natuurnetwerk Nederland.

Het provinciale natuurbeleid is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit in de provincie. De realisatie (verwerving, inrichting en beheren) van de restantopgave aan 'nieuwe natuur' ten behoeve van het Natuurnetwerk Nederland draagt daaraan bij.

Met deze beleidsbeslissing beoogt de provincie invulling te geven aan de Zuid-Hollandse bijdrage aan versterking van de mondiale biodiversiteit. Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn waar mensen met plezier recreëren, met een aantrekkelijke groene en gezonde leefomgeving. Het spreekt voor zich dat binnen dit natuurnetwerk nauwelijks mogelijkheden zijn voor nieuwe bebouwing.



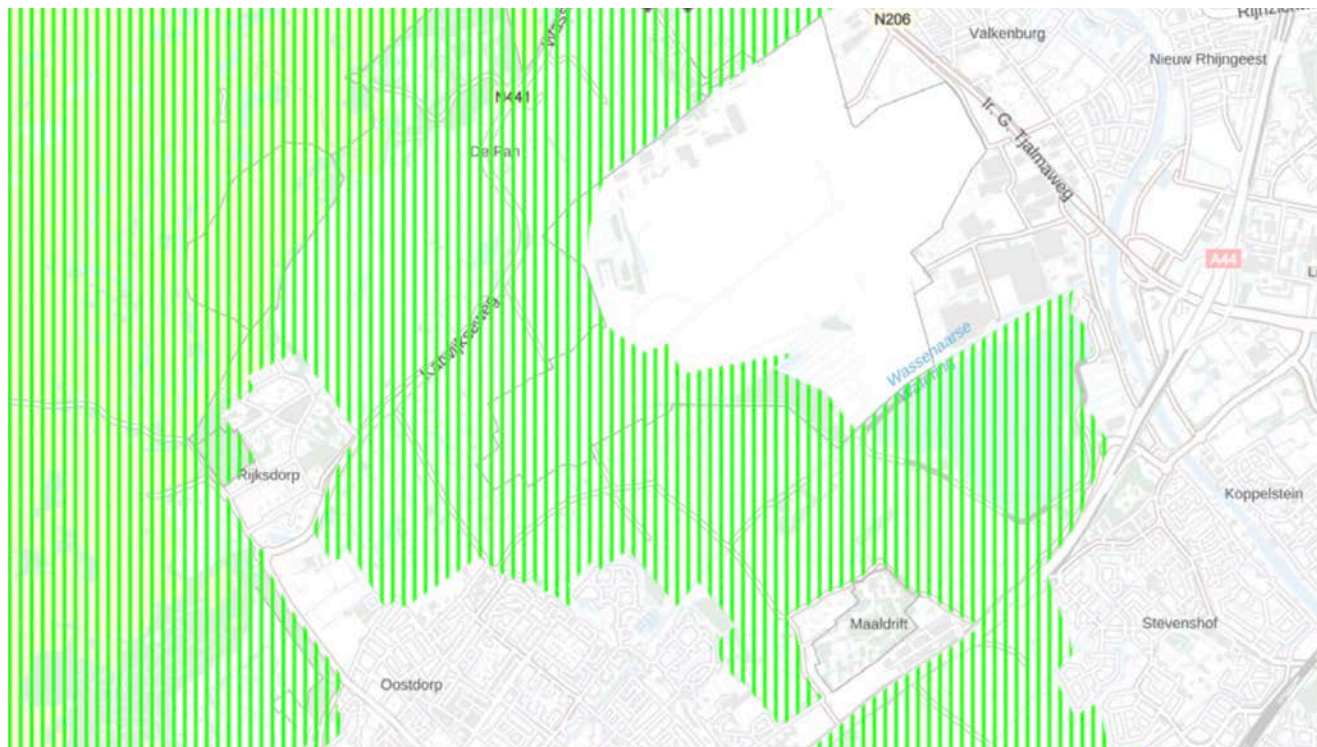
Groene buffers

De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Daarom zijn deze gebieden aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd.

Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw.

Deze opgave heeft extra urgentie in relatief kleine open ruimten grenzend aan stedelijk gebied en in de groene ruimten tussen de stedelijke gebieden. Omdat de stedelijke invloed hier verhoudingsgewijs groot is en soms van meerdere kanten komt, is extra zorgvuldigheid bij ruimtelijke ontwikkelingen geboden. Behoud van deze ruimten is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied, aangezien ze op de schaal van de provincie een onmisbare tegenhanger vormen van de stedelijke dynamiek en verdichting. Voor een aantal gebieden nabij de stad, blijft de provincie kiezen voor behoud van en verdere ontwikkeling tot robuuste groene buffers, die vanuit hun gebiedskwaliteit en gebruikswaarde verstedelijkingsdruk kunnen en moeten weerstaan.

Deze groene buffers vallen in categorie 2 van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit, 'gebieden met een specifieke kwaliteit'. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. Stabiele en aantrekkelijke



stadsranden en goede inpassing van infrastructuur dragen hieraan bij.

Initiatieven en ontwikkelingen die aansluiten bij de gebiedsidentiteit zijn volgens de provinciale verordeningen toegestaan.

Gebieden met beschermingscategorie 2 hebben vaak een bijzondere functie, bijvoorbeeld het beschermen van weidevogels. Daarom hangen in dergelijke gebieden inrichting en structuur vaak samen. Dat systeem mag niet worden aangetast maar natuurlijk wel verbeterd als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Behouden en versterken landschappen

De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende 'klassieke' functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Daarmee wil de provincie gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken. De klimaat- en energie-efficiënte die de samenleving stelt nieuwe eisen aan de groene ruimte. Deze worden zo veel mogelijk ingepast met behoud of zelfs verbetering van bestaande functies.

De veelzijdige groene ruimte bestaat uit de overwegend onbebouwde ruimte buiten de steden, dorpen, linten en kassen en uit de stedelijke groen- en waterstructuur. De grote agrarische cultuurlandschappen behoren ertoe, net als de wateren in de flanken van de provincie en de natuurgebieden. Ook de kleinere landschappen en groengebieden in de nabijheid van de steden dragen bij aan de veelzijdigheid van de groene ruimte, evenals de groen- en waterstructuren in de stad zelf die als 'haarvaten' van de onbebouwde ruimte het stedelijk gebied dooraderen. De economie van het landelijk gebied is bijna net zo divers als die van het stedelijk gebied. Zowel gezien vanuit de economische vitaliteit als vanuit de ruimtelijke kwaliteit is een benadering uitsluitend gericht op functiescheiding in het landelijk gebied niet langer effectief. Ook actuele ontwikkelingen als de economische stagnatie en de stabilisering van de bevolking vragen om een integrale en op gebiedskwaliteiten gerichte aanpak.

Bij de versterking van de recreatieve kwaliteit ligt de nadruk minder op de aanleg van nieuwe groengebieden, maar meer op verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de toegankelijkheid

van de groene ruimte. Daarbij is een betere benutting door functiemenging vaak goed mogelijk.

De groene ruimte, en daarbinnen vooral de natuur en het cultureel erfgoed, heeft een intrinsieke waarde. De groene ruimte draagt in hoge mate bij aan de biodiversiteit in de provincie en kent kwaliteiten die onderscheidend en uniek zijn vanwege de typisch Zuid-Hollandse combinatie van deltalandschappen: het kustlandschap, het veenlandschap en het rivierdeltalandschap. Deze landschappen zijn ontstaan op het grensvlak van zout en zoet, van land, zee en rivieren. Ze vormen de grondslag voor de identiteit van de bebouwde en de groene ruimte en vertellen de geschiedenis van Zuid-Holland.

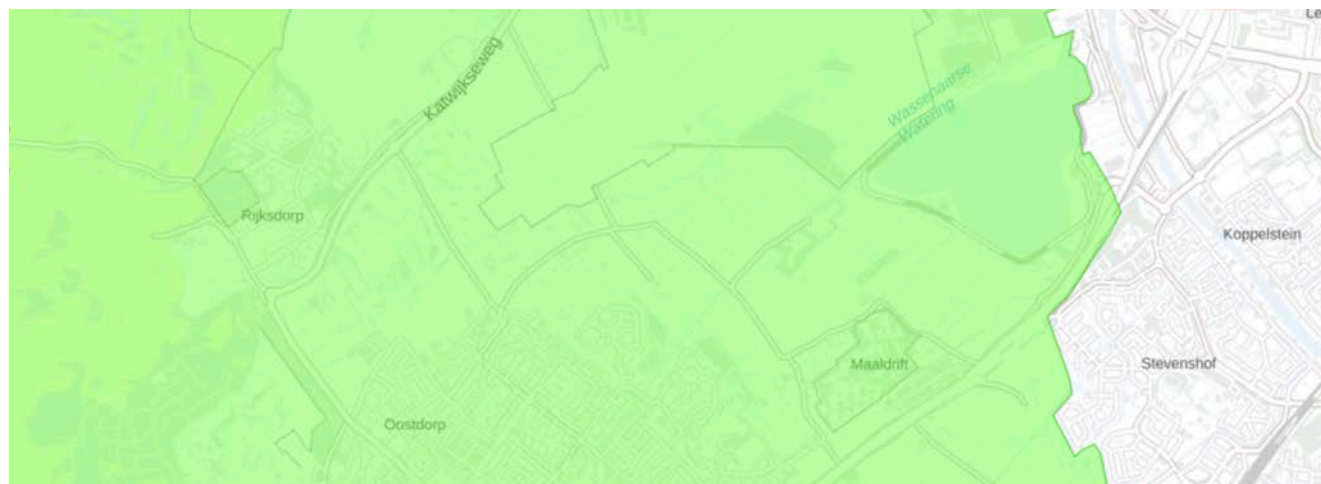
De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Veel van gebieden in deze categorie zijn

van betekenis voor de recreatie en het toerisme. Sommige gebieden hebben beide elementen in zich: een hoogwaardige toeristische trekpleister gecombineerd met unieke natuur, zoals de kust (duinen en strand) van Zuid-Holland. De provincie vindt het belangrijk dat overheden en particulieren verder investeren in deze locaties, waar overheden ook in het verleden al in hebben geïnvesteerd, om de belevingswaarde en herkenbaarheid te vergroten.

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen.

Drie deltalandschappen

Ruimtelijke kwaliteit en verweving van functies in de groene ruimte krijgen pas betekenis bij gebiedsgerichte toepassing. Ieder gebied heeft daarin een eigen opgave. De basis daarvoor ligt in de drie deltalandschappen: het veenlandschap, het rivierdeltalandschap en het kustlandschap.



REGIONAAL BELEID

Landschapsonwikkelingsplan Duin Horst & Weide

In samenwerking met Leidschendam-Voorburg en Voorschoten heeft de gemeente Wassenaar het Landschapsonwikkelingsplan Duin Horst & Weide opgesteld. Dit document geeft inzage in een strategische, integrale, samenwerking de diversiteit aan landschappen te verbinden. De strategie van het landschapsonwikkelingsplan is, gezien de ligging in de Rijksbufferzone, gericht te werken aan een landschap met een oorspronkelijke en gebiedseigen identiteit, waarbinnen bestaande waarden blijvend een plek houden. Landschappelijke kwaliteit is nauw verbonden met de streekeigen identiteit en de verschillen tussen de deelgebieden. De beleving van het landschap en haar kwaliteiten speelt hierbij een belangrijke rol.

Het gehele gebied wordt onderverdeeld in drie landschappen, te weten Duin, Horst en Weide. De afwisseling in hoge en lage delen in het landschap en daarnaast de variatie in de ondergrond zorgen voor een afwisselene gradient waar vele flora- en faunasoorten baat bij hebben. De gradient koppelt het duingebied aan het Groene Hart. Dat deze landschappelijke en ecologische verbinding in het stedelijk netwerk van Den Haag en Leiden ligt maakt het gebied uniek in zijn soort. Dit geldt niet alleen voor het gehele plangebied van Duin Horst & Weide, maar ook van de Groene Zone.

Ook de groene zone wordt in dit document benoemd, en wordt gekenmerkt als kleinschalig poldergebied.

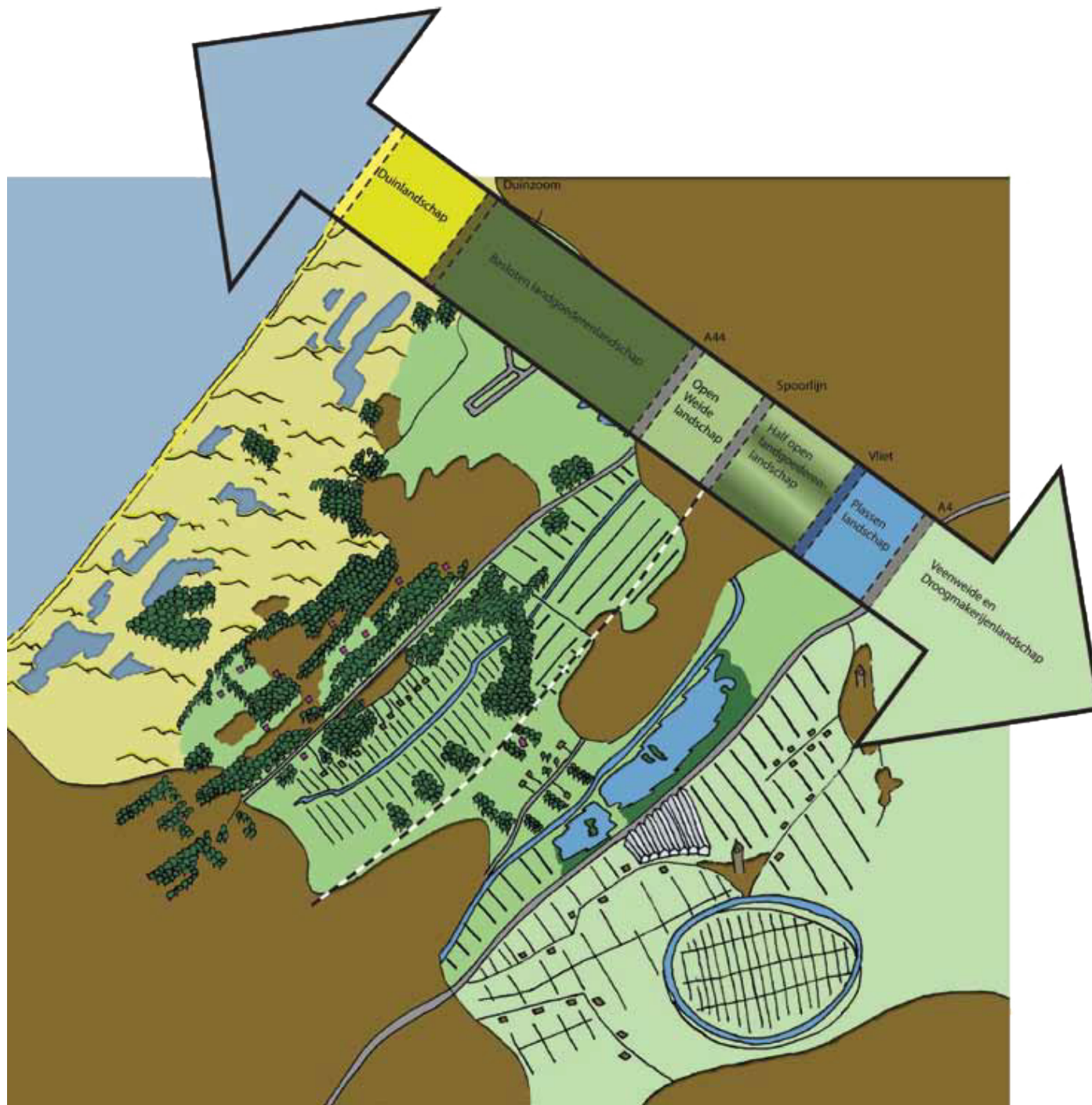
Ruimtelijke kwaliteiten

- Kleinschalig open polderlandschap
- Beplanting concentreert zich langs wegen en erven
- Delen van de Atlanticwall en het voormalig militair vliegveld Valkenburg
- De wateringen (Wassenaarse watering, Kaswatering en Katwijkse watering) als hoofdlijnen van waterhuishouding
- Afwisselend landschap door variatie in grondgebruik
- Historische boerderijen en bollenschuren
- Molens
- Hoge archeologische verwachtingswaarde
- Markante overgang naar de duinen
- Uitzichten over het gebied

Naast deze ruimtelijke kwaliteiten worden ook een aantal aandachtspunten benoemd. Omdat het document meer dan 10 jaar oud is, zijn inmiddels een aantal aandachtspunten opgenomen in diverse planvormingen.

- Herontwikkeling van voormalig vliegveld Valkenburg
- Ontwikkelen van de Groene Buffer met een goede ecologische verbinding
- Rijnlandroute alleen ontwikkelen zonder aantasting van de Groene Bufferzone en zonder nadelige invloeden op het open landschap, de rust en de luchtkwaliteit
- Uitbreiding recreatieplas Valkenburgse Meer

Het tweede aandachtspunt, 'ontwikkelen van de Groene Buffer met een goede ecologische verbinding' wordt momenteel vormgegeven door de ambities uit de Nota van Uitgangspunten Groene Zone, en het voorliggende document



Nationaal Park Hollandse Duinen

Een belangrijke, regionale partner is de projectorganisatie Nationaal Park Hollandse Duinen. De nationale parken nieuwe stijl, waar NPHD onderdeel van is, gaat uit van een natuurlijk netwerk dat geïntegreerd is met stedelijke en economische aspecten. De kustzone tussen Hoek van Holland tot aan de bollenstreek maakt hier onderdeel van uit. De Groene zone is onderdeel van het groene en natuurlijk netwerk. De Mient Kooltuin zal als 'poortfunctie' werken. Dit betekent dat er een informatiecentrum zal worden ingericht, samen met een mobiliteitshub. De gemeente Katwijk heeft middels de structuurvisie over de Mient Kooltuin het startsein gegeven voor transformatie van het gehele gebied naar een grotendeels natuurlijk en recreatief landschap. Deze ambities sluiten tevens aan bij de ambities van de Groene Zone.

De ambities van het Nationaal Park Hollandse Duinen zijn verdeeld over drie thema's: **Verankeren**, **Verbinden** en **Versterken**.

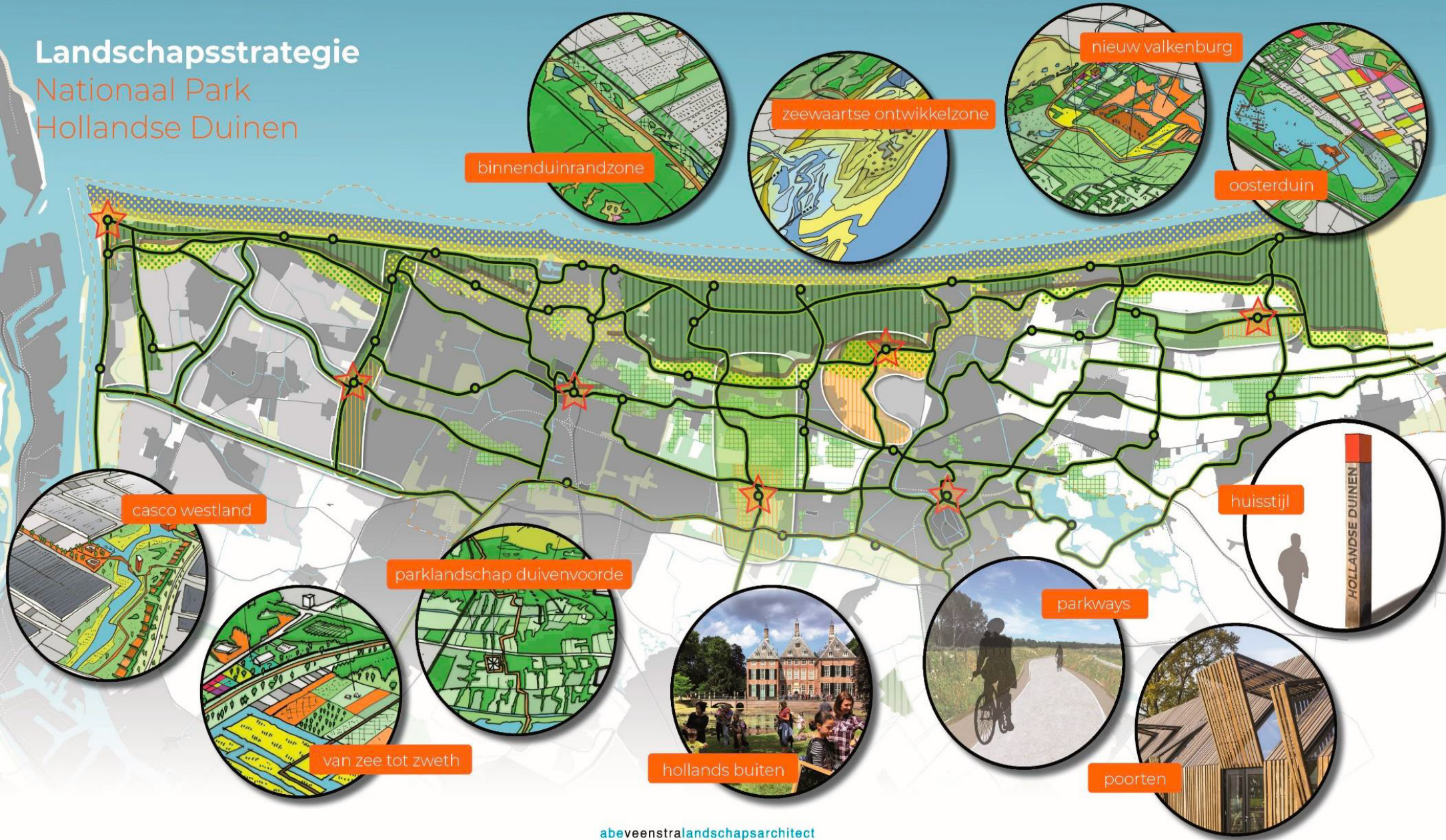
De Mient Kooltuin zal worden ingezet als 'poort', waarbij cultuurhistorische bebouwing (de oude barakken uit WOII) zal worden gebruikt als informatiecentrum. Tevens wordt nabij het informatiecentrum een mobiliteitshub ingericht, zodat bezoekers gestimuleerd wordt om middels de fiets het gebied te bezoeken. De Groene Zone is in

deze context een 'uitloopgebied'. Dit betekent een extensieve opvang van de recreant.

Als we de ambities van het Nationaal Park Hollandse Duinen concreet maken naar de Groene zone, betekent dit dat de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten behouden en versterkt dienen te worden (**verankeren**). De Tankgracht ecologisch inrichten, zonder dat de historische betekenis verloren gaat (**verbinden**). De Groene zone waar mogelijk ontdoen van gebiedsvreemde functies. Versterken en verbeteren van de recreatieve doorwaadbaarheid (**versterken**). Inzetten op kleinschalige agrarische bedrijvigheid, dat hand in hand gaat met ecologie en/of recreatieve functies.

Landschapsstrategie

Nationaal Park Hollandse Duinen



abeveenstralandschapsarchitect

GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan Zee'

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wassenaar 2025 vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Wassenaar in 2025 geschetst.

Ruimtelijke kwaliteiten

De regionale positie van Wassenaar is het behouden en versterken van de groene, ecologische en recreatieve kwaliteiten in de noordelijke en zuidelijke groene buffers, of randen, die voorkomen dat de gehele Randstad zal dichtgroeien.

Het landschap

De gemeente heeft een kenmerkende opeenvolging van landschapstypen. De geschiedenis laat zien dat er een sterke relatie tussen bodem en functies is met een hoge mate van continuïteit in het grondgebruik. Vanaf het westen gezien gaan het strand en de duinen (duin) over in een brede villa- en landgoederenzone (horst) en vervolgens naar het polderlandschap (weide). Elke zone van Duin Horst & Weide heeft een eigen verhaal en kwaliteiten, die worden gewaardeerd in samenhang met elkaar:

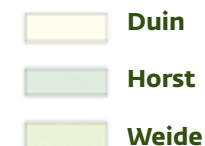
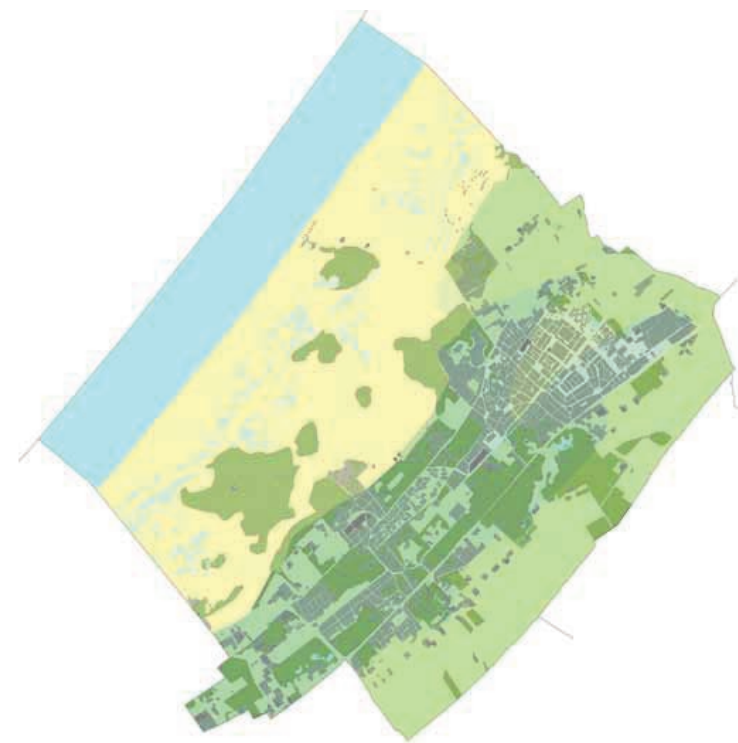
- de jonge duinen, waar tegenaan in de 17e eeuw buitenplaatsen werden gesticht om zo van het aanwezige zoete water en het natuurlijke reliëf gebruik te kunnen maken. Vanaf de tweede helft

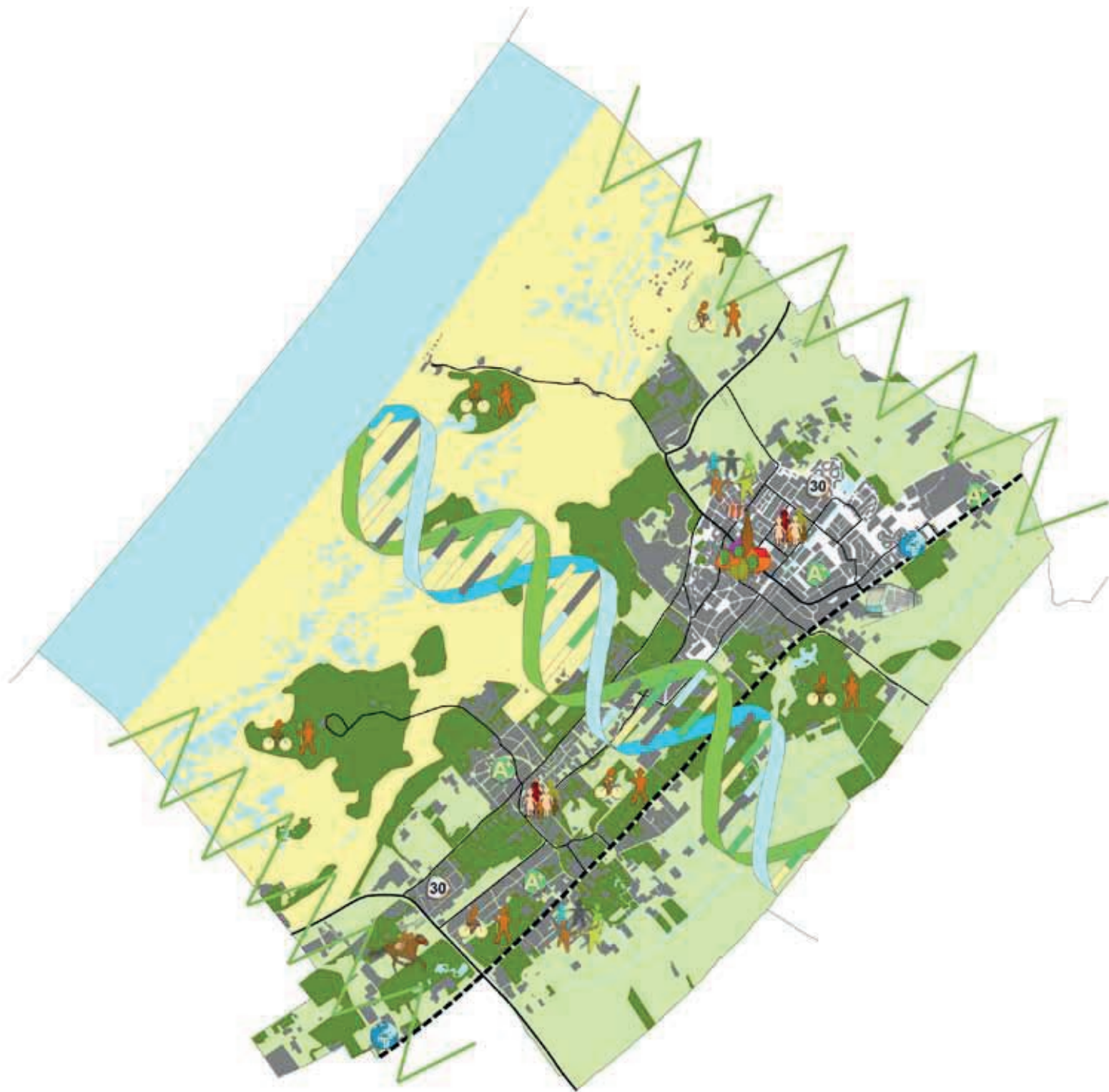
van de 19e eeuw worden de duinen gebruikt voor drinkwaterwinning;

- de groene, beboste strandwallen met vele landgoederen en villawijken;
- de contrasten tussen het open landschap van de polders met vergezichten en historische zichtlijnen, en de dichte, besloten bosschages van de landgoederenzone.

In de structuurvisie wordt het weidegebied van de Groene Zone gekenmerkt als: 'het rivierengebied (ten noorden van het dorp) bestaan hoofdzakelijk uit graslanden met veel weidevogels evenals een restant van de bollencultuur en akkerbouw. Het middeleeuwse verkavelingspatroon is nog goed hekenbaar in het landschap en de weteringen en kavelsloten zorgen voor een goede afwatering. De agrarische sector is de economische drager en beheerder van het weidegebied dat zich kenmerkt door zijn openheid.'

Ook wordt het groene gebied tussen Wassenaar en Katwijk gekenmerkt als een van de laatste plekken in de Randstad die het strand verbindt met het Groene Hart. Er wordt een ecologische verbindingzone aangelegd die aansluit op de nieuwe faunapassage bij knooppunt Maaldrift. Dit biedt kansen voor diverse flora en diersoorten om vanuit Maaldrift de A44 over te steken naar de Papewegsepolder. Een sterk ecologisch netwerk is van essentieel belang voor het groen en vitaal houden van Wassenaar en de regio.





Gebiedskarakteristieken

Mogelijke nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de bestaande gemeentelijke kaders. Eén van die kaders zijn de gebiedskarakteristieken, als vervanging op de welstandskaders. Voor de Groene zone gelden een aantal gebiedskarakteristieken;

- Oostdorperweg Noord
- Ammonslaantje - Deylerhoeve
- Oostdorperweg en Hoge Klei

Het spreekt voor zich dat de Ruimtelijke randvoorwaarden zoals deze in dit document worden weergegeven, overeen komen met deze Gebiedskarakteristieken.

Oostdorperweg Noord:

De gewenste ontwikkeling voor de Oostdorperweg Noord wordt als volgt beschreven:

“Behoud van bestaande karakteristieken en kwaliteiten, met name zicht op open landschap tussen de erven door (Coulissenwerking).”
Toetsingscriteria zijn onder anderen dat het erf met de bebouwing de bepalende eenheid is. Ook dient het hoofdgebouw, volgens de gebiedskarakteristieken, georiënteerd te worden op de straat. Bijgebouwen dienen bovendien naast of achter het erf gesitueerd te zijn, uiteraard met

behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap.

Ammonslaantje - Deylerhoeve:

De bebouwing aan het Ammonslaantje vormt een relatief afgeronde eenheid met ruim zicht op het omliggende polderlandschap.

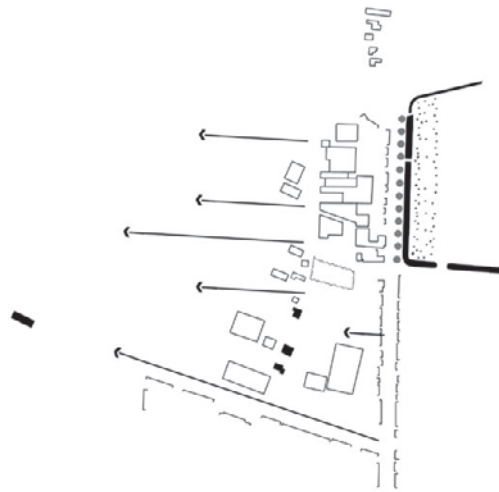
Toekomstige, gewenste, ontwikkelingen tussen het Ammonslaantje en Deylerhoeve worden gevrijwaard van verdere bebouwing en opgaand groen. Bij herbestemming worden zichtbelemmerende elementen, indien van laagwaardige architectonische en/of ecologische kwaliteiten, waar mogelijk verwijderd.

Oostdorperweg en Hoge Klei:

Karakteristiek van de Hoge Klei is de lineaire structuur van lintbebouwing langs de Oostdorperweg, en langs de Hoge Klei en de Verlengde Hoge Klei met (agrarische) bedrijven en erven. Tussen de bebouwing bevinden zich doorkijken naar de achterliggende bollenvelden en duinen. Deze worden op sommige plaatsen echter tegengehouden door bedrijfsbebouwing en kassen aan de (Verlengde) Hoge Klei. Gewenste ontwikkelingen richten zich op behoud en versterking van de oorspronkelijke karakteristiek. Terugbrengen van woonerfinrichting in de oorspronkelijke staat kan de herkenbaarheid van het

(grotere) lint herstellen. Door verwijdering van de later toegevoegde kassen wordt het oorspronkelijke vrije zicht hersteld.

OOSTDORPERWEG EN HOGE KLEI

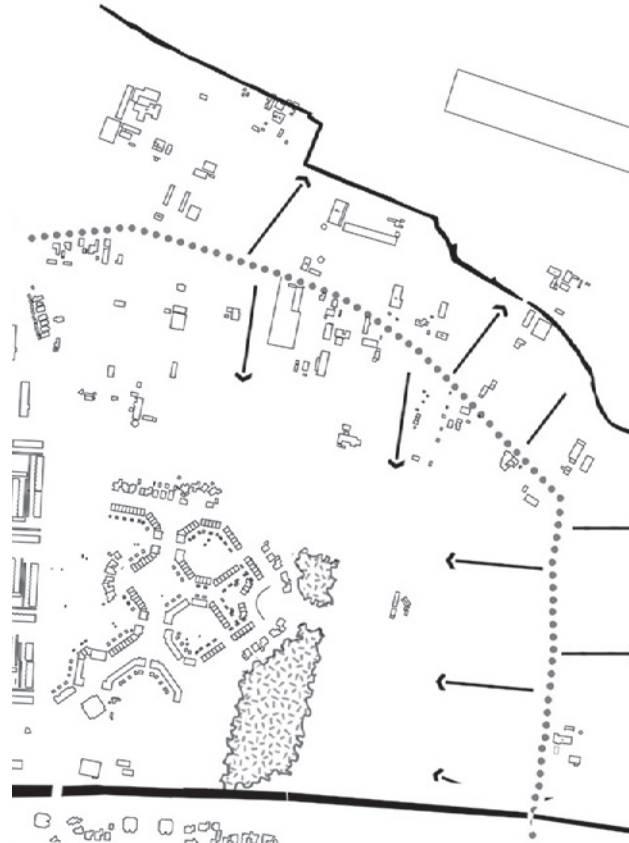


BEELD-KAART

-  landmark
-  zicht-as
-  reliëf
-  water
-  laan (-beplanting)
-  bos
-  plantsoen, park



OOSTDORPERWEG NOORD



BEELD-KAART

-  landmark
-  zicht-as
-  reliëf
-  water
-  laan (-beplanting)
-  bos
-  plantsoen, park



AMMONSLAANTJE - DEYLERHOEVE



BEELD-KAART

-  landmark
-  zicht-as
-  reliëf
-  water
-  laan (-beplanting)
-  bos
-  plantsoen, park



Nota van Uitgangspunten Groene Zone Wassenaar

In maart 2021 is de Nota van uitgangspunten vastgesteld. Met deze vaststelling is een eerste stap gezet naar een robuuste zone tussen Katwijk en Wassenaar. Uitgangspunt hierbij is het in stand houden en versterken van een agrarisch gebied met ecologische kwaliteiten en recreatief medegebruik. Deze ambitie sluit uiteraard ook aan op de provinciale, regionale en gemeentelijke visies en beleidsstukken.

De kaders die genoemd worden in deze Nota richten zich op:

- een hoofdzakelijk open agrarisch cultuurlandschap dat economisch levensvatbaar is;
- een landschap waarbinnen cultuurhistorische waarden herkenbaar blijven en de landschappelijke differentiatie (duinen, polder) herkenbaar blijft;
- een open landschap waarbij de dorpskernen van Wassenaar en Katwijk ruimtelijk gescheiden zijn;
- een volwaardige ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart (onderdeel van NatuurNetwerk Nederland) als laatste schakel tussen deze landschappelijke entiteiten.

Binnen deze kaders wordt tevens beschreven dat er ruimte is voor bestaande agrariërs hun bedrijfvoering uit te blijven oefenen, waarbij ecologische doelstellingen hand in hand gaan. Ook kan recreatieve bedrijfvoering uitgebreid worden, waarbij het karakter van het landschap behouden of versterkt wordt.

Indien aanpassingen of functiewijzigingen binnen de Groene zone zullen plaatsvinden, kan dit uitsluitend als dit een positief effect heeft op de landschappelijke en ecologische waarden.



Uitgangspunten in kaart



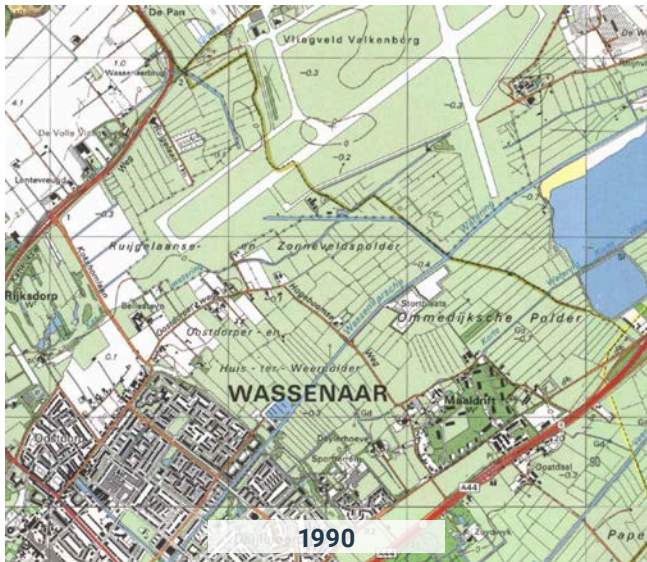
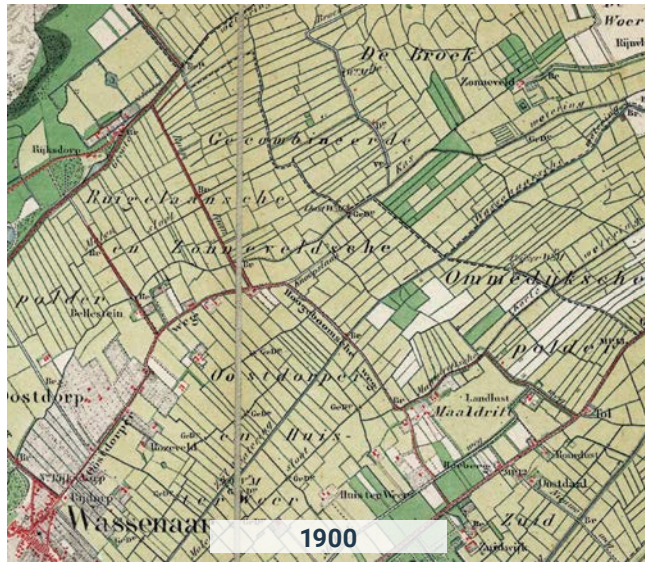
| RUIMTELIJKE INVENTARISATIE

NOORDELIJKE DORPSGRENZEN

De stedenbouwkundige structuur van Wassenaar is af te leiden van een aantal historische dragers. Voor het noordelijk gedeelte van het Wassenaars grondgebied zijn de Oostdorperweg, Hoogeboomseweg, Maaldrift en de Deijlerweg herkenbaar als dragers. Uiteraard zijn ook de wateringen toen en nu nog steeds herkenbaar.

Vanaf begin 20ste eeuw is vanuit de dorpskern ontwikkelingen geweest waarbij de gronden werden ontgonnen voor landbouw. Boerderijen langs de Oostdorperweg, op de oude zandrug, vonden meer en meer uitbreidingen, zowel voor bollen- als veeteelt.

Na de tweede wereldoorlog zijn deze gronden vanuit het zuiden ook ingezet voor woningbouw. Voornamelijk tussen de Deijlerweg en de Oostdorperweg hebben in meerdere fases woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Het landelijke karakter van de Oostdorperweg, Hoogeboomseweg en Maaldrift is altijd in stand gebleven.



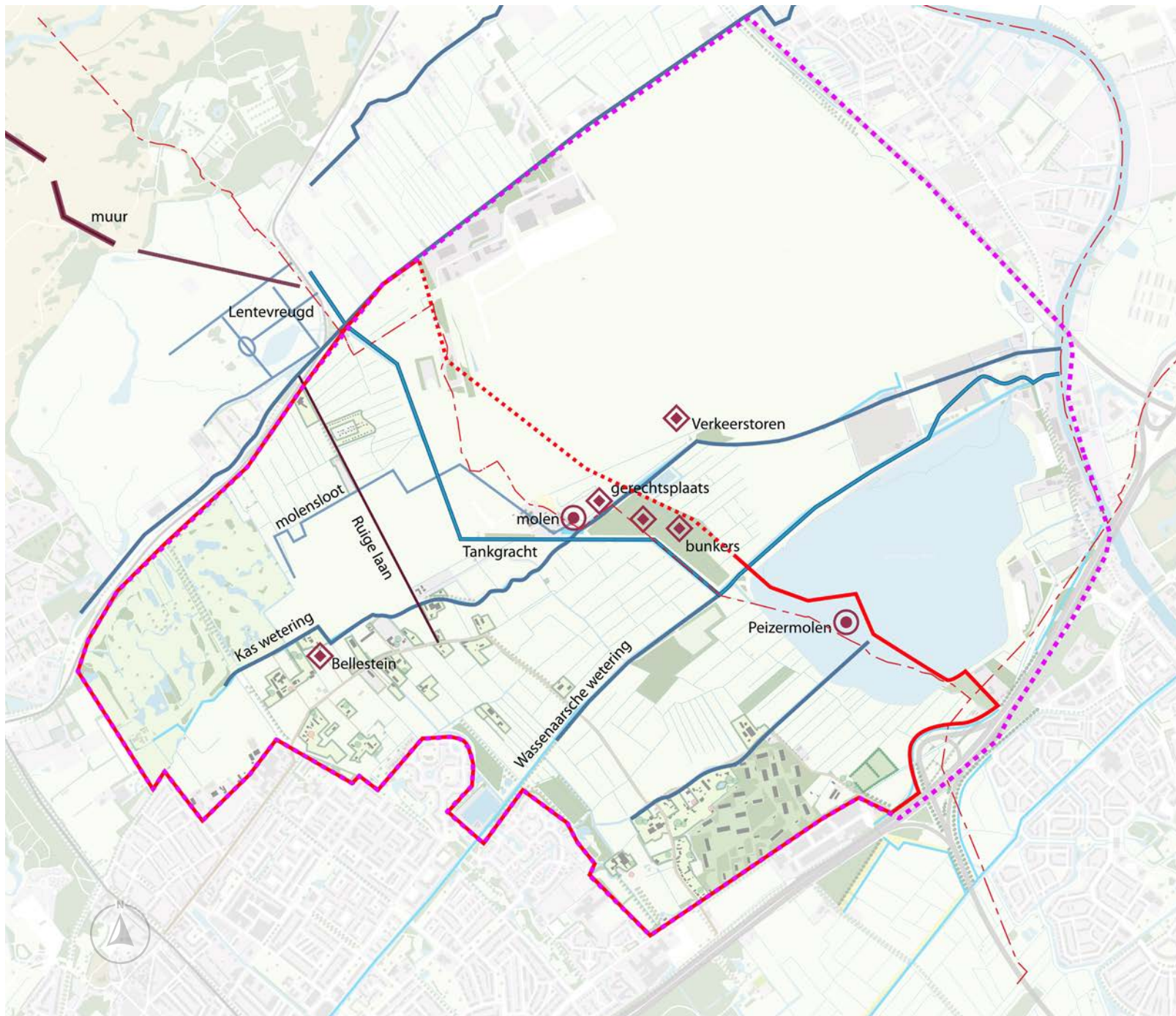
CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

De Groene Zone is rijk aan cultuurhistorische elementen. Elk van deze elementen vertelt een verhaal uit het verre of recente verleden.

De ontginning ten behoeve van agrarische activiteiten, waaronder ook de bollenteelt, heeft een aantal kenmerkende cultuurhistorische elementen achter gelaten. De verschillende wateringen en molens en molensloten, als afvoer van grond- en hemelwater ten behoeve van de drooglegging van het gebied, geven een helder inzicht in het agrarisch historisch karakter van de Groene zone.

Ook heeft de Duitse bezetting ten tijden van de Tweede Wereldoorlog een aantal elementen achtergelaten die cultuurhistorisch waardevol zijn. Onderdelen van de Atlanticwall zijn tot de dag van vandaag nog herkenbaar in het landschap. De verschillende bunkers in het zg. Bunkerbos, muren in het duingebied, en de Tankgracht duiden de geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog.

Door het opheffen van het vliegveld Valkenburg worden ook elementen uit de recente geschiedenis cultuurhistorisch waardevol. Zo is de oude verkeerstoren, binnen de nieuwbouwwijk Valkenhorst, cultuurhistorisch waardevol. Dit element herinnert ons aan de oude functie als milieuvliegveld dat tussen 1945 en 1990 heeft bestaan.



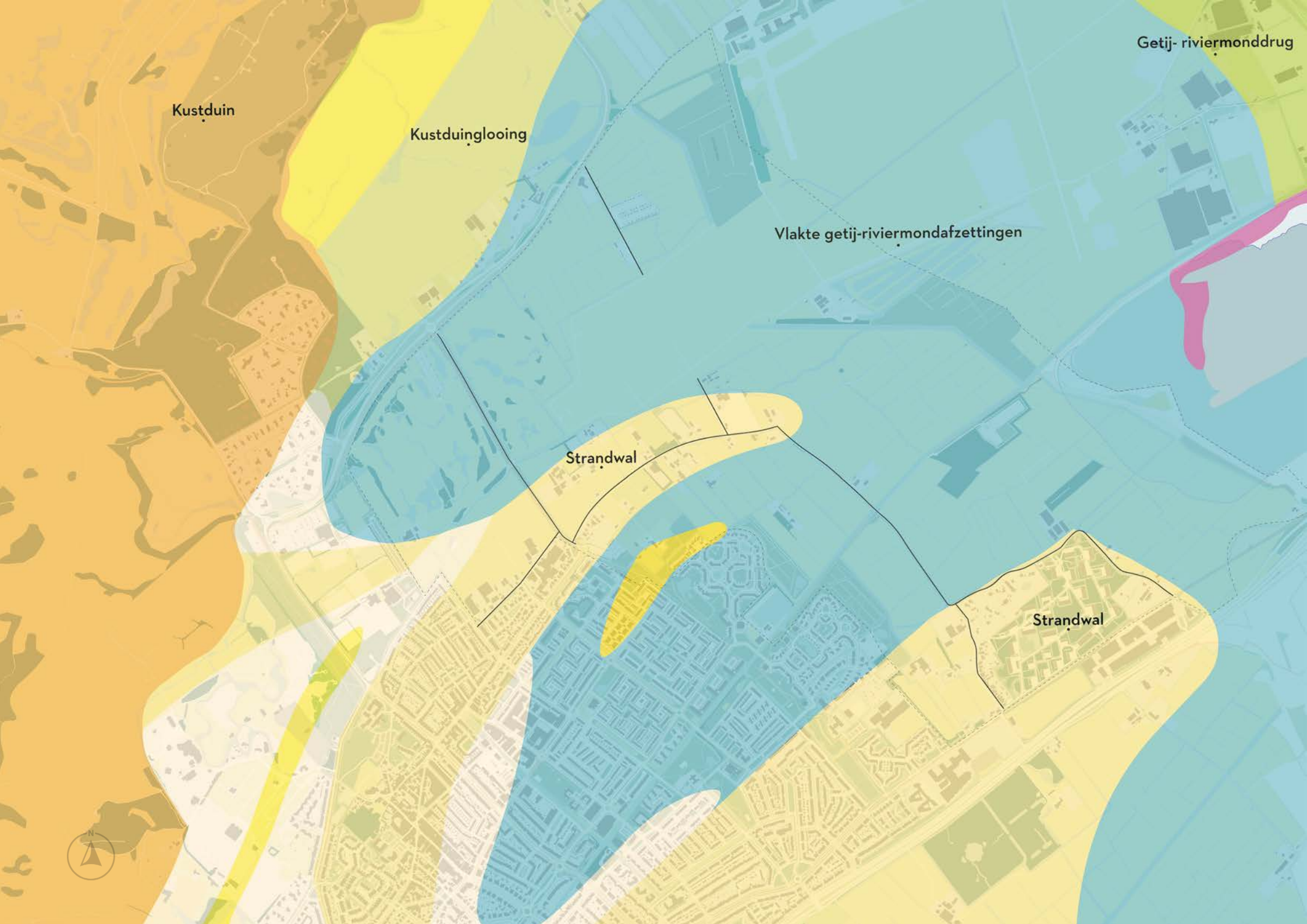
Cultuurhistorische verkenning Marinevliegekamp Wassenaar (bron: Nota van Uitgangspunten 'De Groene Zone', december 2020)

GEOMORFOLOGIE

De ondergrond van het noordelijk gebied van Wassenaar is uniek. Aan de westzijde liggen de nieuwe duinen, een brede zandrug tussen de zee en achterland. Achter deze nieuwe duinen liggen een aantal oude zandruggen met in de tussengebieden strandvlakten met veelal een open veenweide. Deze veenweide liggen lager, en zijn dus natter als de hoger gelegen strandwallen. Ten noorden van de Groene zone ligt de invloedssfeer van de Oude Rijn. Doordat deze rivier regelmatig buiten zijn oevers is getreden, is ook klei en zand meegevoerd. Soms als gevolg van zeewaterstanden, soms als gevolg van rivierwater. Dit is tot aan de dag van vandaag nog terug te vinden in de ondergrond.

De Oostdorperweg en Maaldrift heeft zijn ligging te danken aan de strandwallen; op de hogere en drogere delen van het landschap is immers meer aanleiding voor occupatie en infrastructuur dan lage, natte delen. De strandwal eindigt waar de Oostdorperweg overgaat in de Hoogeboomseweg. Dit is nog 'voelbaar' in het landschap, het hoogteverschil is hier nog ervaarbaar.

Het noord-oost deel van Maaldrift is de grens tussen de strandwal en de getijdeafzettingen. Ook hier is dit nog af te lezen; achter de poldersloot ligt het maaiveld lager.



Getij- riviermondbrug

Kustduin

Kustduinglooiing

Vlakte getij-riviermondafzettingen

Strandwal

Strandwal

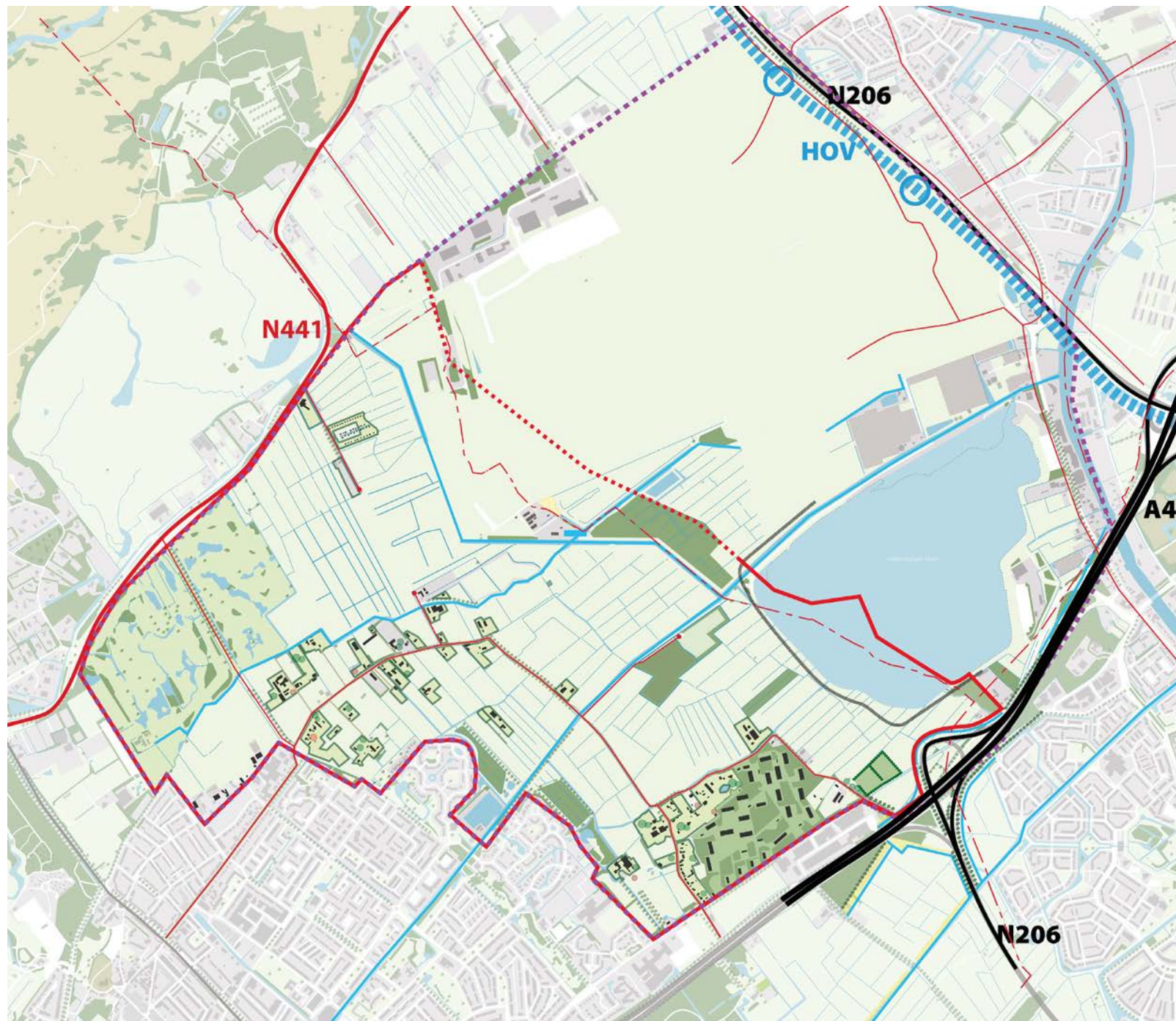


BEREIKBAARHEID

Zoals in Geomorfologie al is aangegeven, is de ontwikkeling vanuit de aanwezigheid van de hogere en drogere strandwallen ontstaan. Dit is ook herkenbaar in de wegenstructuur. De enkele wegen door de Groene zone zijn hieruit af te leiden. De Hoogeboomseweg, Kockshoornlaan en Ruigelaan zijn dwarsverbindingen op de hoofdrichting van de strandwallen. Langs deze wegen zijn nauwelijks oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Het huidige wegennetwerk binnen de Groene zone heeft een agrarisch karakter. Smalle, landelijke wegen ontmoedigen een intensiever (auto-)gebruik. In de Nota van uitgangspunten wordt de ambitie weergegeven de verkeersdruk in en door het gebied te verlagen. Dit geldt ook voor de intensiteiten op de N441. Samen met de provincie en de gemeente Katwijk zal onderzocht worden hoe deze ambitie bereikt kan worden.

Vanwege de recreatieve ambities die in de Nota van uitgangspunten worden uitgesproken, zijn er mogelijkheden voor uitbreiding van het fietswegen-netwerk. Vanuit de nieuwbouwwijk Valkenhorst kan één of meerdere fietsverbindingen (noordoost-zuidwest) ontwikkeld worden, zodat recreatief verkeer van en naar het duingebied gestimuleerd wordt. De knip in de Ruigelaan, als gevolg van de aanleg van de landingsbaan kan ook als fietsverbinding worden hersteld.



-  projectlocatie Valkenburg
-  projectgebied Groene Zone
-  Gemeentegrens
-  Rijkswegen
-  Regionale wegen
-  N441
-  Lokale wegen
-  HOV-verbinding en haltes

HUIDIG GEBRUIK

Het huidige landschap is, zoals genoemd, veelal in agrarisch gebruik. Aan de Hoge Klei en Oostdorperweg zijn nog enkele, laatste, bollenvelden te vinden. In de Groene zone zijn grofweg drie agrariërs die het landschap beheren middels melkveehouderijen.

Langs het lint van de Oostdorperweg hebben enkele transformaties plaatsgevonden waarin anderssoortige bedrijfoeringen plaatsvinden. Groothandel in bouwmaterialen, kwekerijen, feestlocatie, etc. hebben oude boerderijen overgenomen.

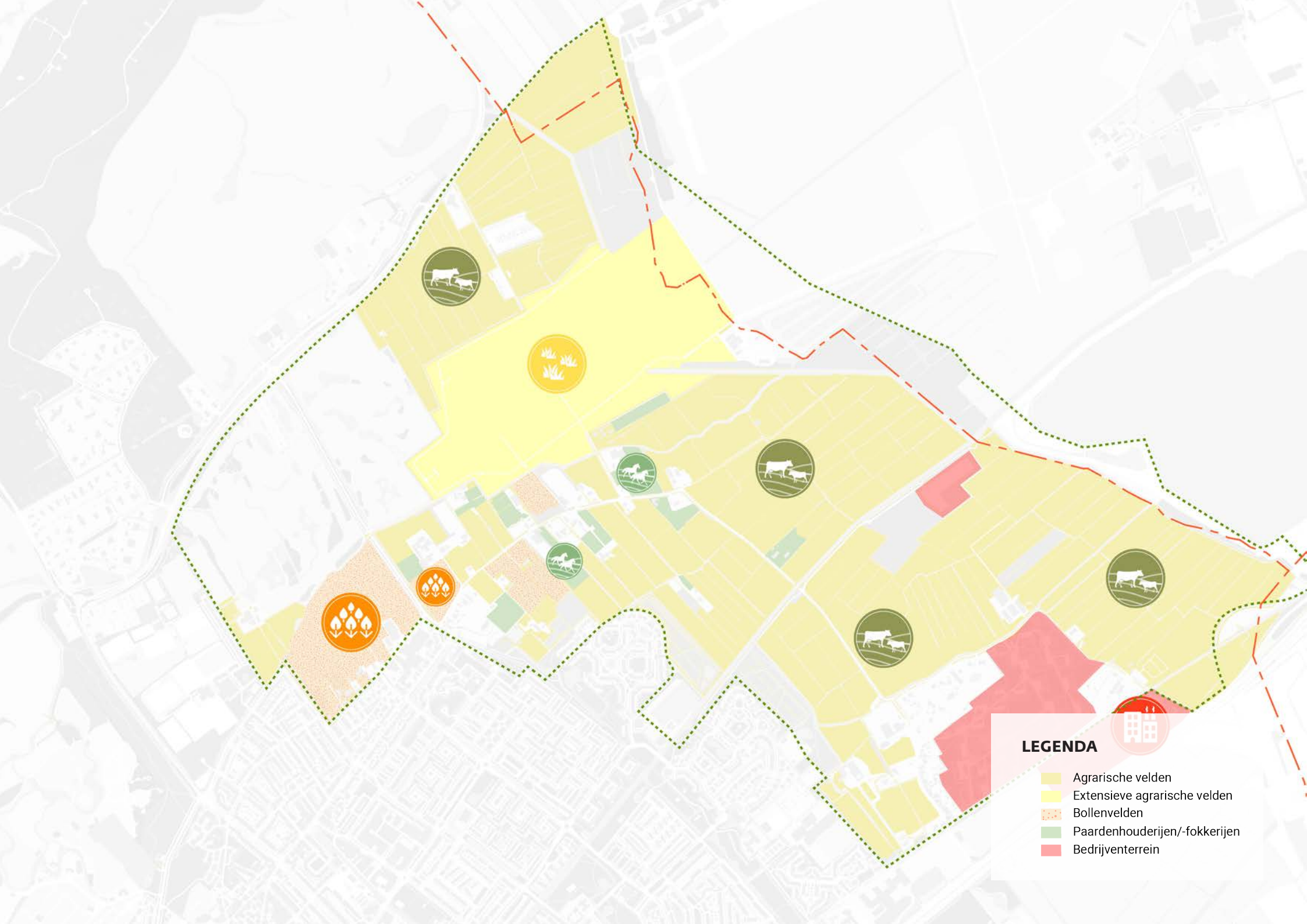
De voormalige landingsbaan van vliegveld Valkenburg heeft momenteel nauwelijks gebruiksbestemming. In samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf zal gezocht worden naar een duurzame bestemming van deze ca. 65ha grondgebied. Het ligt voor de hand dit gebied te bestemmen als extensief agrarisch en ecologisch gebied. Hierdoor kan de verplichte natuurcompensatie als gevolg van de ontwikkeling van Valkenhorst een duurzame dubbelfunctie creëren.

Ook bevinden zich binnen de Groene zone paardenhouderijen als variatie op het agrarisch gebruik. Omdat de ruimtelijke uitstraling en beleving van paardenhouderijen verschilt van veeteelt en bollenteelt is in de Nota van uitgangspunten een zoneringsaangegeven waarbinnen paardenhouderijen en -fokkerijen toegestaan zijn. Uitsluitend in de oksel ten zuiden van de Oostdorperweg en Hoogeboomseweg is ruimte voor paarden, in het overig -agrarisch- deel van de Groene zone wordt dit gebruik ontmoedigd.






Twee van de drie bedrijventerreinen die Wassenaar rijk is, liggen in de Groene zone. Het bedrijventerrein Hoge Klei en Maaldrift zijn kleinschalige bedrijventerreinen. Op de Hoge Klei zijn veelal kleinschalige ambachtelijke bedrijven gevestigd. Maaldrift is een duurzaam bedrijventerrein met voornamelijk verkeersaantrekkende industriële bedrijven.

Midden in de Groene zone ligt de milieustraat Avalex. De activiteiten van het afvalverwerkingsstation sluiten noch qua functie en verschijningsvorm aan bij het beoogde beeld van de Groene zone. Sinds de jaren '70 van de vorige eeuw is deze functie ontstaan als stortplaats, dat ten zuiden van het huidige afvalwerkingsstation ligt. Pas in de jaren '90 is het afvalwerkingsstation in zijn huidige vorm aangelegd. De ambitie is een alternatieve locatie te vinden voor de milieustraat, zodat de huidige locatie kan worden getransformeerd tot ecologisch agrarisch gebied.

Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij het huidig beeld; wonen in combinatie agrarisch en recreatief gebruik van het gebied. Dit betekent dat grootschalige bedrijvigheid, anderssoortige bedrijfsvoering en (grote) woningbouwlocaties niet gestimuleerd worden. Transformaties van gebiedsvreemde bedrijvigheid naar woningbouw, binnen de gestelde randvoorwaarden, zijn toegestaan. Dergelijke transformaties dienen een ruimtelijke en programmatische meerwaarde voor de gehele Groene zone te bevatten.



LEGENDA

-  Agrarische velden
-  Extensieve agrarische velden
-  Bollenvelden
-  Paardenhouderijen/-fokkerijen
-  Bedrijventerrein



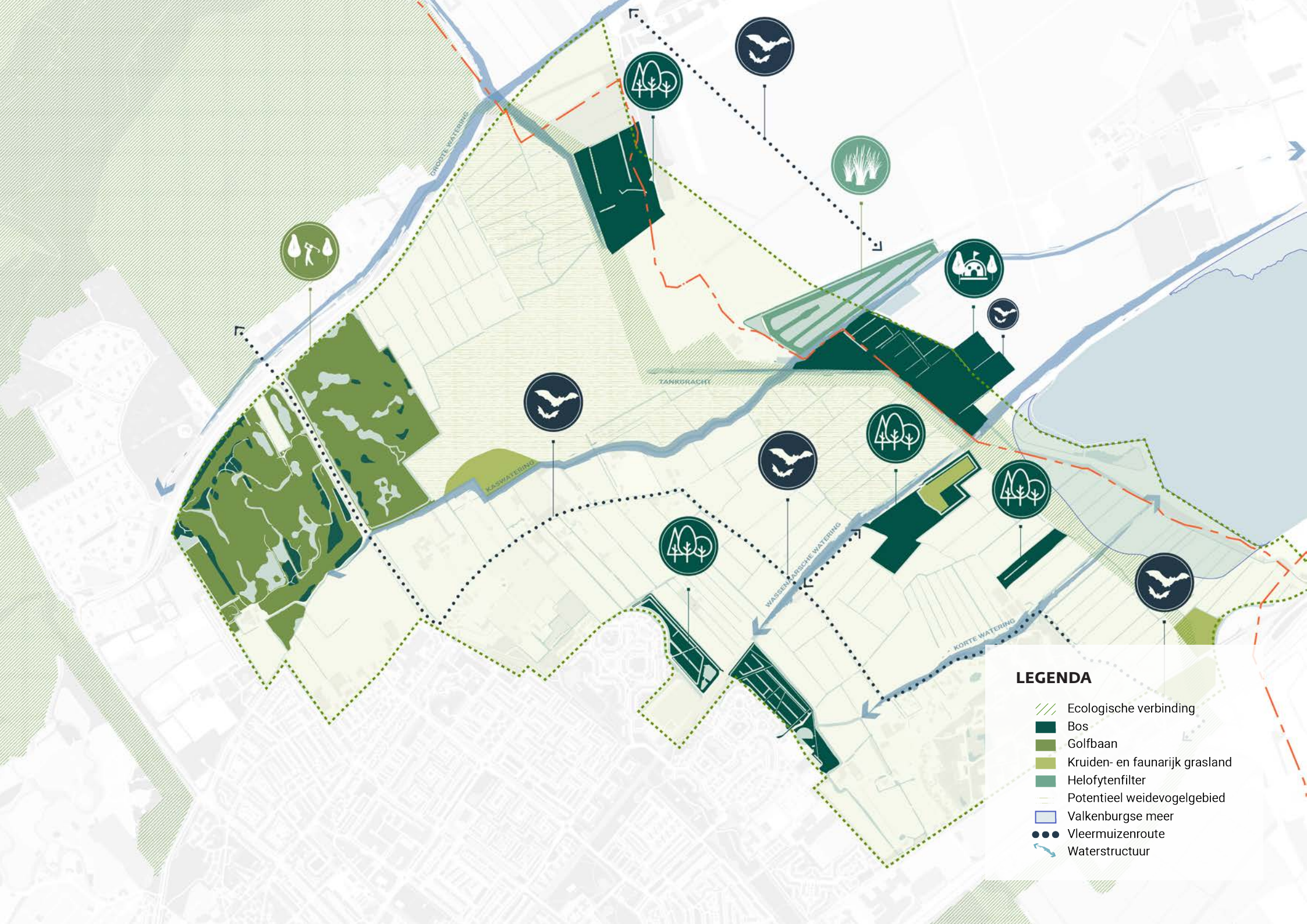
ECOLOGIE

De Groene zone kent een aantal ecologische kwaliteiten. Voorbeelden hiervan zijn de ligging direct naast het Natura2000 gebied, de ecotunnel onder de A44, de ecologische verbindingzone parallel aan de tankgracht, het helofytenfilter, het Bunkerbos als habitat voor (zeldzame) vleermuissoorten, en de verschillende bosschages aan de dorpsrand van Wassenaar . Ook is de golfbaan Rozenstein ecologisch ingericht.

Deze bestaande kwaliteiten worden versterkt en met elkaar verbonden door de 'ecologische ruggengraat', dat de verschillende ecologische stapstenen met elkaar verbindt. Door middel van de ecotunnel onder de A44 kunnen flora en fauna migreren van en naar de Horsten en het Groene Hart.

Vanwege de transformatie van het voormalige vliegveld Valkenburg wordt de landingsbaan (op Wassenaars grondgebied) onder andere ingezet als natuurcompensatie voor weidevogels.

Nieuwe ontwikkelingen, of transformaties, in de Groene zone dienen de ecologische kwaliteiten te versterken, zodat er een robuust netwerk ontstaat van natuurvriendelijke waterkanten, bosschages, boomlanen, ecologisch beheerd graslandschap, etc. Ook kunnen in nieuwe ontwikkelingen nestkasten, bijenhoeven, etc. bijdragen aan een robuuste en ecologische Groene zone. Ieder nieuw initiatief dient daarom aan te tonen welke maatregelen bijdragen aan het versterken van de ecologische doelstellingen.



LEGENDA

-  Ecologische verbinding
-  Bos
-  Golfbaan
-  Kruiden- en faunrijk grasland
-  Helofytenfilter
-  Potentieel weidevogelgebied
-  Valkenburgse meer
-  Vleermuisroute
-  Waterstructuur

RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP

Het bebouwde en onbebouwde landschap van de Groene zone is van grote waarde voor Wassenaar en de regio. De ruimtelijke kwaliteiten zijn de openheid van het kleinschalig agrarisch landschap, de ecologische inpassing en de historische context.

Nieuwe ontwikkelingen in de Groene zone dienen deze kwaliteiten te versterken. Randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op de toevoegen of versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is geen absoluut en meetbaar begrip. Goede ruimtelijke plannen houden rekening met de geschiedenis van de plek, de huidige betekenis en de gewenste toekomst. Dit kan door enerzijds in te spelen op de aanwezige kwaliteiten van de omgeving en anderzijds bijzondere kwaliteiten toe te voegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag en morgen. In dit verband kan het begrip ruimtelijke kwaliteit ontleed worden aan de hand van drie kenmerken: vorm, functie en tijd.

1. vorm

Vorm en compositie zorgen voor belevingswaarde van het voorstel. Het voorstel moet de aantrekkelijkheid voor de omgeving benadrukken.

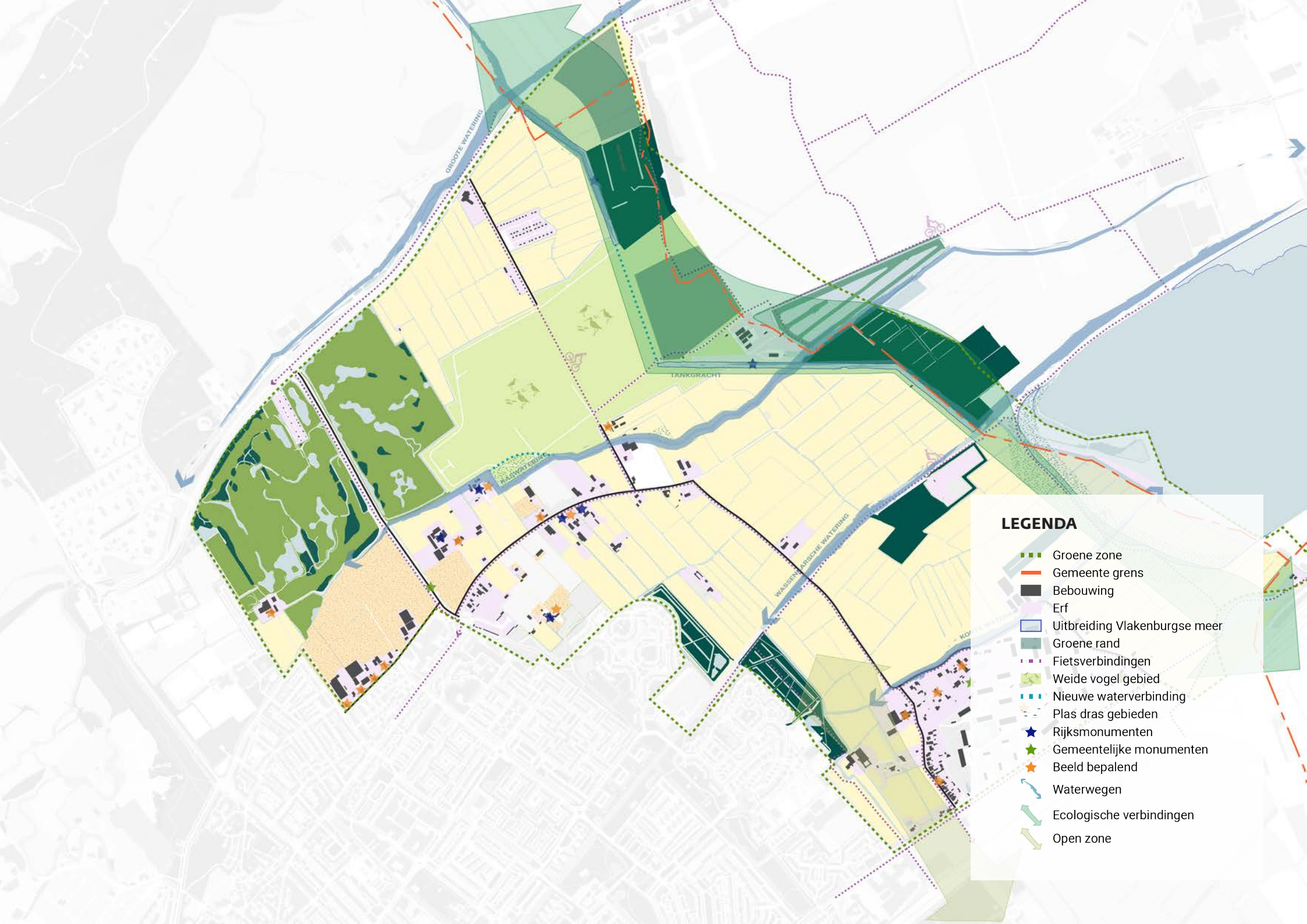
2. functie

Deze aspecten zorgen voor de gebruikswaarde van een voorstel. Geen ruimtelijk initiatief, hoe klein dan ook, staat volledig op zichzelf maar is altijd verbonden met zijn omgeving. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen daardoor onderdeel zijn van structuren, zijn we verplicht rekening met elkaar te houden en afstemming en oplossingen te zoeken waar tegengestelde belangen aan de orde zijn. Een voorwaarde voor ruimtelijke kwaliteit is dan ook dat ruimtelijke voorstellen deze belangen en structuren met elkaar verbinden. Of het nu de plek is van een uitrit van een woonhuis op de openbare weg of het watersysteem van een polder.

3. tijd

Dit is de toekomstwaarde van het plan. Immers, onze omgeving is voortdurend onderhevig aan veranderingen en aanpassingen. De ruimte is in die zin nooit af. Een ruimtelijk voorstel wordt duurzamer (houdbaar) en daardoor kwalitatief beter als het op een flexibele manier ontwikkelingen in de tijd doorstaat en daarop inspeelt. Daarbij mag het functioneren van de plek niet in gevaar komen of de beleving verslechteren. Verder is het ook goed om na te denken met welke aanpassingen mogelijkheden voor veranderend gebruik ontstaan. *

* uit: Werkboek ruimtelijke kwaliteit, provincie Zuid-Holland



LEGENDA

- Groene zone
- Gemeente grens
- Bebouwing
- Erf
- Uitbreiding Vlackenburgse meer
- Groene rand
- - - Fietsverbindingen
- Weide vogel gebied
- Nieuwe waterverbinding
- Plas dras gebieden
- ★ Rijksmonumenten
- ★ Gemeentelijke monumenten
- ★ Beeld bepalend
- Waterwegen
- Ecologische verbindingen
- Open zone

| RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

ALGEMENE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BEBOUWDE OMGEVING

De bebouwde omgeving van de Groene zone zijn geconcentreerd langs de oude linten en dwarsverbindingen. Voor deze deelgebieden zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld waarbij het behoud en versterken van de huidige (stedenbouwkundige) structuur als hoofddoelstelling is opgenomen.

De randvoorwaarden volgen de provinciale en gemeentelijke verordeningen. De ontwikkeling dient daarom altijd aan te sluiten bij de gebiedsidentiteit en structuur. Tevens dient de ruimtelijke kwaliteit vergroot te worden door de structuur te versterken.

Definitie van de gebiedsidentiteit en structuur is overgenomen uit het Werkboek ruimtelijke kwaliteit van de Provincie Zuid-Holland, april 2016.

Gebiedsidentiteit

Dit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. Mensen wonen hier, werken hier en voelen zich thuis. Ingrijpen in zo'n gebied is daarom zeer voelbaar, een verandering van koers die al jaren wordt gevaren.

De samenhang tussen de onderdelen zorgt voor de identiteit van een gebied. Bijvoorbeeld de wijze waarop straten en pleinen zijn ingericht,

worden gebruikt en beleefd. Maar ook hoe het watersysteem onderdeel uitmaakt van het karakter van het gebied en tegelijkertijd functioneel voorziet in een goede ontwatering. Harde grenzen heeft de gebiedsidentiteit zelden. Wel is een gebiedsidentiteit van grote omvang.

Kenmerkend voor de identiteit van de Groene Zone is het open, agrarisch, landschap. Zowel aan de noordzijde (Valkenhorst) als aan de zuidzijde (dorpsrand van Wassenaar) zijn, of ontstaan, een diffuse en voornamelijk groene overgang naar het open landschap. De overgangszone van Valkenhorst, de Deylerhoeve en de hoek Hoge Klei - Zonneveldweg worden ook volgens dit principe ingevuld.

Structuur

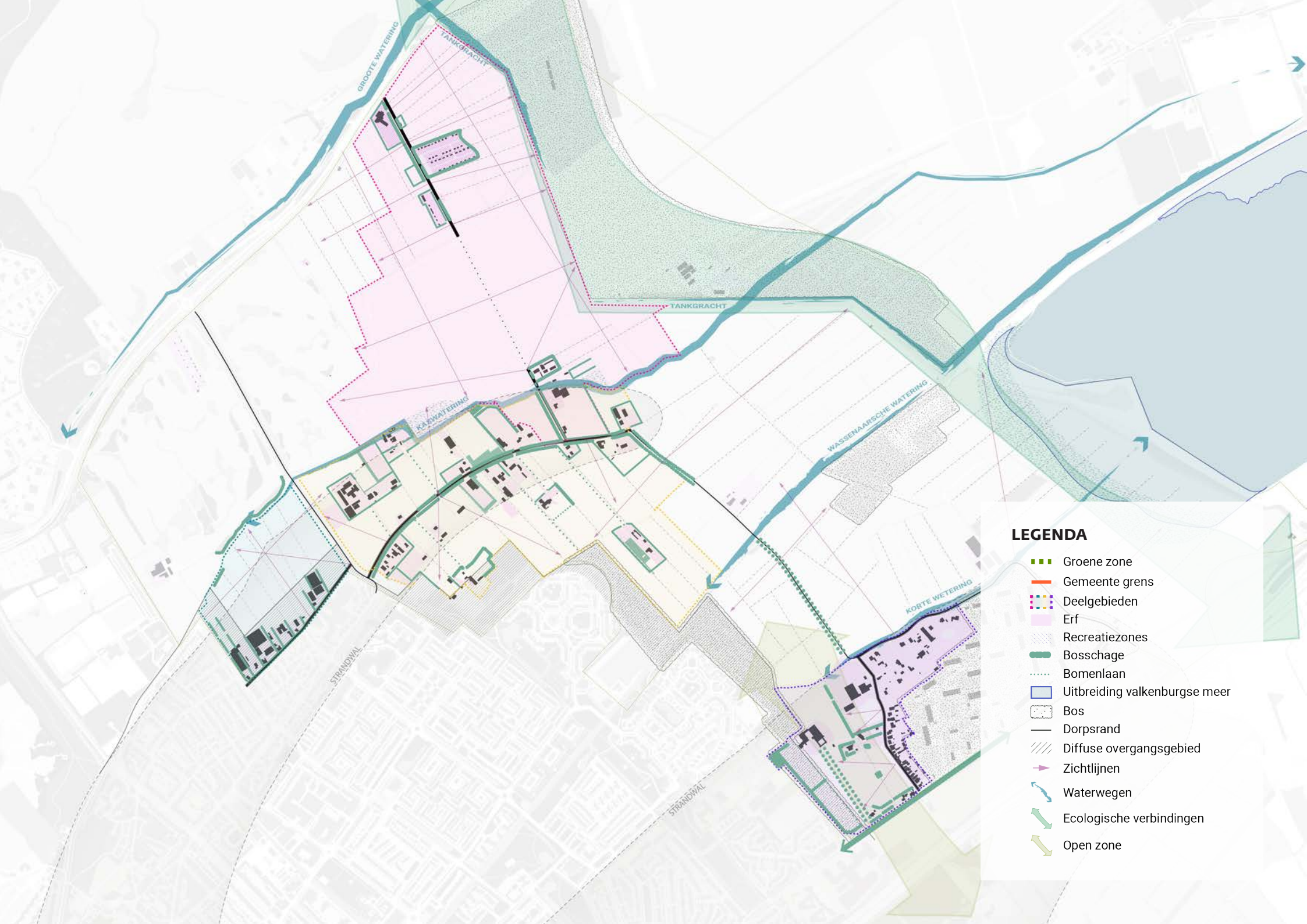
Het begrip structuur gaat over de ruimtelijk functionele elementen die in een gebied aanwezig zijn. Wellicht het meest tot de verbeelding sprekende voorbeeld is de verkeersstructuur. Hoe regelen we het verkeer zodanig dat de bereikbaarheid maar ook de leefbaarheid van de omgeving is gegarandeerd. Een ander voorbeeld is de waterstructuur. Hoe houden we een typisch Zuid-Hollands landschap in stand en zorgen we er tegelijk voor dat we allemaal droge voeten houden. Een zeer actueel: hoe organiseren we onze energie. Structuren zijn dan ook niet per definitie heel erg zichtbaar, maar kunnen ruimtelijk wel verregaande consequenties hebben:

een ondergrondse structuur van kabels en leidingen bijvoorbeeld.

In andere voorbeelden zijn structuren juist wel zichtbaar en dragen ze bij aan de ruimtelijke kwaliteit van een landschap. Die kwaliteit mag niet verloren gaan. Daarom krijgen bij voorbeeld in onbruik geraakte dijken een nieuwe bestemming door de aanleg van een fietspad op de dijk. Dit is een mooi voorbeeld waarin beleving, gebruik en (nieuwe) toekomst met elkaar samengaan. Door een structuuringreep kan een gebiedsidentiteit sterker worden. Denk maar eens aan de aanleg van een rondweg waardoor een karakteristieke dorpskern behouden blijft. Of aan versterking van landschappelijke structuren: aanleg houtwallen, beplanting, et cetera. Hierbij komen kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap weer tot hun recht.*

Voor deze Beperkte Gebiedsvisie Groene zone zijn vier ruimtelijke eenheden geformuleerd; Ammonslaantje-Maaldrift, Oostdoperweg, Ruigelaan en (Verlengde) Hoge Klei. Per ruimtelijke eenheid wordt de identiteit en structuur benoemd. Hieruit volgen de (on)mogelijkheden voor nieuwe initiatieven.

* uit: *werkboek ruimtelijke kwaliteit*, april 2016



LEGENDA

- Groene zone
- Gemeente grens
- Deelgebieden
- Erf
- Recreatiezones
- Bosschage
- Bomenlaan
- Uitbreiding valkenburgse meer
- Bos
- Dorpsrand
- Diffuse overgangsg gebied
- Zichtlijnen
- Waterwegen
- Ecologische verbindingen
- Open zone

AMMONSLAANTJE - MAALDRIFT

Situatie

Het Ammonslaantje ligt haaks op een oude strandwal. Maaldrift markeert de rand van deze strandwal. Vanaf circa 1875 is het gebied ontgonnen, samen met de eerste bebouwing. Ongeveer een halve eeuw later is het Ammonslaantje dichter bebouwd, waardoor een stedenbouwkundig lint is ontstaan.

Het lint manifesteert zich uitsluitend aan de noordoostzijde van het Ammonslaantje. Aan de zuidwestzijde liggen meer verspreid en op afstand van het laantje agrarische woningen. De noordoostzijde heeft een duidelijke rooilijn; vanaf de Deijlerweg is deze rooilijn strak, richting Maaldrift wordt het lint losser met grotere afstand tot de laan. De overzijde van het lint is grotendeels open, de enige verdichting komt door incidentele laanbeplanting of bosschages, waardoor een contrastrijke beleving ontstaat tussen donker (langs bosschages) en licht (langs de weide).

De bebouwing zelf blijft qua maat over de gehele laan gelijk. Hierdoor ontstaat een gelijdelijke overgang naar het open en agrarisch landschap.

Lopend of rijdend op Maaldrift is duidelijk de scheiding tussen zandrug en kleigronden te herkennen. Bebouwing aan Maaldrift heeft afstand tot de weg, met brede kavels; dus tevens afstand tussen de bebouwing.

Als solitaire bebouwing ligt De Deijlerhoeve. Deze oude boerderij is gericht op de Deijlerweg, en heeft ook zijn ligging en oorsprong te danken aan de oude strandwal, waarbij de lange oprijlanen tot aan de Deijlerweg dat midden op deze strandwal ligt. Tot aan de dag van vandaag is het karakter van het oorspronkelijke agrarische landschap met doorzichten tot diep in de polder nog herkenbaar. Echter, in de afgelopen 50 jaar heeft schaalvergroting van de hoeve plaats gevonden. Stallen, schuren, en bijgebouwen hebben het originele karakter van de hoeve geen goed gedaan. Echter, de oude oprijlaan, waterstructuur en het kleinschalige agrarisch landschap is bewaard gebleven, alsmede de oorspronkelijke bebouwing.





LEGENDA

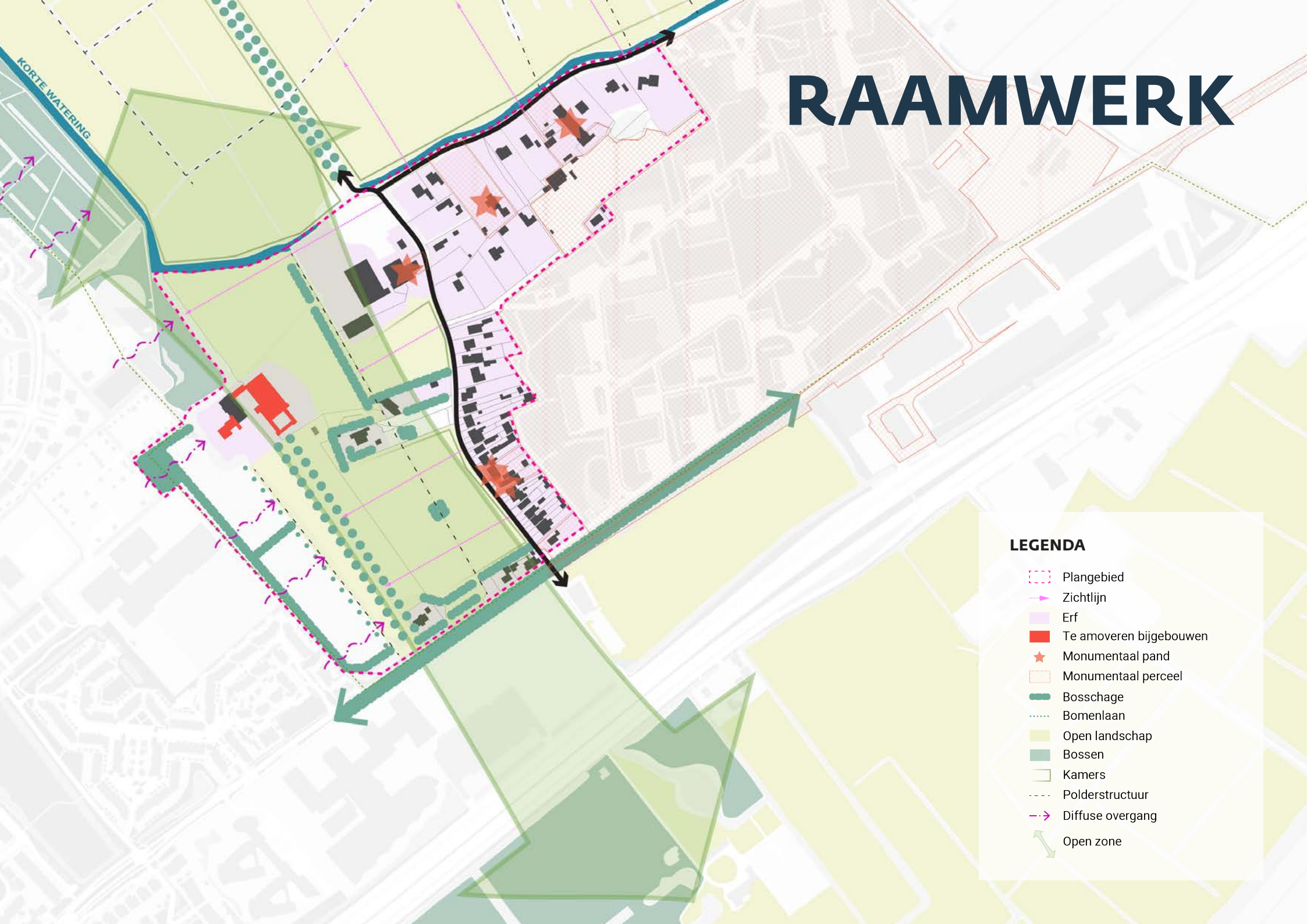
- Bebouwing
- Erf
- Erfontsluiting:
 - Direct
 - Indirect
 - Open landschap
- Bedrijfsbebouwing
- Bosschage
- Bomenlaan

Visie

1. De landschappelijke en open verbinding tussen de randen van de dorpskern Wassenaar en Ammonslaantje blijft behouden.
2. Er liggen kansen voor een ecologische, droge, verbinding in de open zone. Deze verbinding kan voor vogels en vleermuizen kansen bieden.
3. De noordoostzijde van het Ammonslaantje kan, waar mogelijk, als lint worden versterkt. De zuidwestzijde van de laan geeft geen aanleiding tot verdichting of uitbreiding. Het contrast tussen licht en donker, of open en dicht, wordt hierdoor versterkt.
4. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt is het voorstelbaar en verdedigbaar als er verdichting plaats vindt tussen de bestaande bebouwing op Maaldrift. De huidige korrelgrootte van de bestaande woningen gelden als richtlijn voor nieuwe ontwikkelingen.
5. Het Ammonslaantje is vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief in twee deelgebieden te onderscheiden. Het noordoostelijk deel is recenter ontwikkeld en heeft een groter kaveloppervlak. Ook is de afstand van de weg ten opzichte van de bebouwing groter. Ondanks deze verschillen is het Ammonslaantje wel als één structurerend element te herkennen.
6. De visie rondom het Ammonslaantje wijkt af van het vigerend bestemmingsplan; momenteel is het niet toegestaan bebouwing toe te voegen aan de laanstructuur. Middels de voorliggende analyse en visie wordt gemotiveerd dat het ruimtelijk en landschappelijk toelaatbaar is bebouwing aan de noordzijde van het laantje aan te vullen.



RAAMWERK



LEGENDA

- Plangebied
- Zichtlijn
- Erf
- Te amoveren bijgebouwen
- Monumentaal pand
- Monumentaal perceel
- Boschage
- Bomenlaan
- Open landschap
- Bossen
- Kamers
- Polderstructuur
- Diffuse overgang
- Open zone

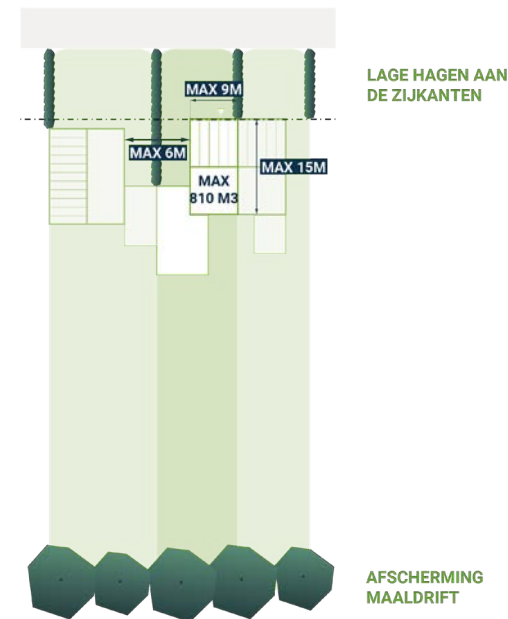


Uitgangspunten zone lint Ammonslaantje

- Dit deelgebied is als typisch lint vormgegeven; Ondiepe voortuinen met directe relatie aan de laan, en bebouwing nagenoeg tegen elkaar bebouwd. Het contrast tussen deze dichte bebouwing en het tegenover gelegen open landschap dient behouden te worden. De relatief dichte bebouwing schermt tevens het achtergelegen MOB-complex visueel af.
- Afstand voor nieuwe inpassing is gelijk aan huidige rooilijnen.
- Vanwege de smalle kavels kent het lint een kleine korrelgrootte. Bij nieuwe ontwikkelingen de huidige korrelgrootte aanhouden, zodat de identiteit van het Ammonslaantje behouden blijft. De (kap-) richting mag haaks of parallel aan het laantje staan. Deze differentiatie accentueert de afzonderlijke en individuele kavels.
- Het doel bij nieuwe ontwikkelingen: afstand van erfrens tot hoofdbebouwing min. 3 meter. Hierdoor ontstaat een minimale afstand tussen hoofdbebouwingen van 6 meter. Deze ruimte kan benut worden voor (bebouwde) parkeergelegenheid en wordt de voortuin gevrijwaard van geparkeerde auto's.
- Het is aan te bevelen in de achtertuinen hogere beplanting toe te passen als natuurlijke afscherming van het MOB-complex. In de voortuinen bij voorkeur lage beplanting waardoor de architectuur langs het lint geaccentueerd wordt.

Beknopte regels

- nieuwe inpassing is gelijk aan huidige rooilijn
- goothoogte max. 3 meter, bebouwingshoogte max. 9 meter (1 laag met kap)
- volume: maximaal 810m³, afgestemd op aanliggende bebouwing.
- bijgebouwen minimaal 5 meter achter de rooilijn.





Uitgangspunten zone hoek Ammonslaantje / Maaldrift

- De afstand tussen bebouwing en openbare weg dient bij nieuwe ontwikkelingen behouden te blijven, hierdoor blijft het contrast tussen het overige lint Ammonslaantje behouden.
- Lage hagen/beplanting tussen weg en voorgevel van de woningen is te prefereren. Bebouwing is hierdoor beter zichtbaar vanaf het Ammonslaantje, zodat het 'laanbeeld' behouden blijft. Het spreekt voor zich dat (nieuwe) solitaire bomen toegestaan zijn.
- De korrelgrootte van nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de huidige woningen/bebouwing van deze zone. Dit betekent dat woningvolume niet groter mag zijn dan 810m^3 , goot- en bebouwinghoogte: 3 meter en 9 meter.
- Het laanbeeld kan versterkt worden door braakliggende percelen aan het Ammonslaantje ook woningbouw toe te staan. Onderlinge afstanden tussen woningen worden hierdoor minder, met als gevolg dat het beeld als laan versterkt zal worden.
- Het is aan te bevelen in de achtertuinen hogere beplanting toe te passen als natuurlijke, tweedelijns, afscherming van het MOB-complex. In de voortuinen bij voorkeur lage beplanting waardoor de architectuur langs het lint geaccentueerd wordt.

Beknopte uitgangspunten

- nieuwe inpassing is gelijk aan huidige rooilijn
- losse bebouwingsstructuur; minimale afstand tussen bebouwing is 10 meter.
- goothoogte max. 3 meter, bebouwinghoogte max. 9 meter (1 laag met kap)
- volume: maximaal 810m^3 , afgestemd op aanliggende bebouwing.
- bebouwingsoppervlak: maximaal 10×15 meter, voorgevel gericht op de openbare weg.
- bijgebouwen minimaal 5 meter achter de rooilijn.



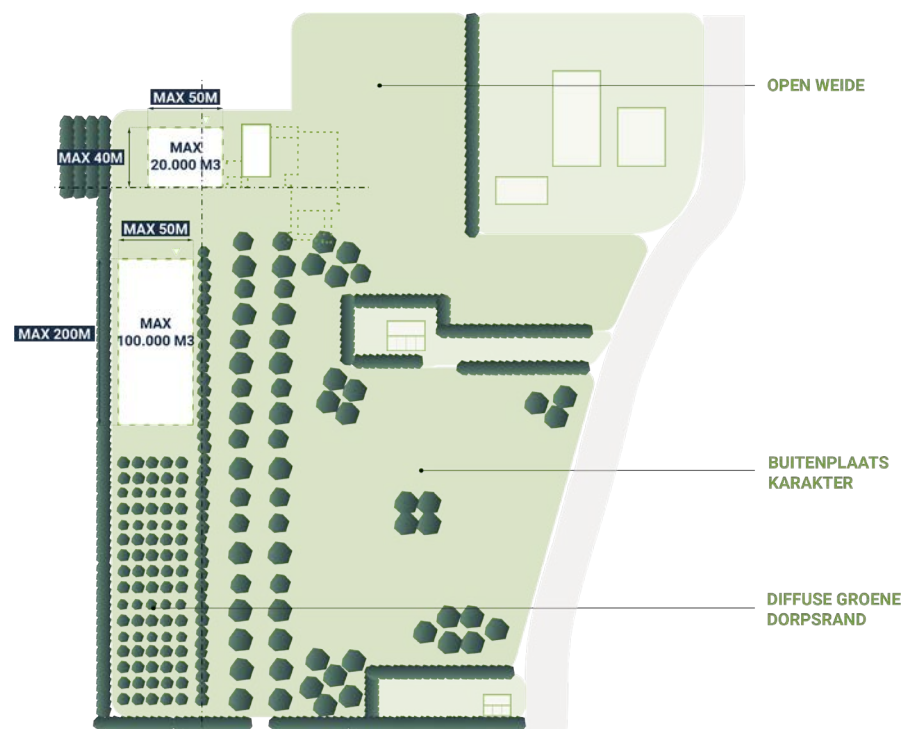


Uitgangspunten zone Deijlerhoeve

1. De diffuse overgang van de dorpsrand van Wassenaar kan worden doorgetrokken tot aan de Deijlerweg, waarbij het zicht op de (voorgevel van de) boerderij behouden moet blijven. De openheid en doorzichten naar het achterliggende polderlandschap waar mogelijk behouden en versterkt moeten worden, waardoor de ruimtelijke beleving en het gevoel langzaam uit het dorp te fietsen wordt versterkt. De verschillende karakters van de polderkavels (introvert / overgangszone) worden hierdoor versterkt.
2. Ontwikkeling van de Deijlerhoeve dient zich in te passen in het bestaande occupatiepatroon. Bestaande kwaliteiten (lanen, oorspronkelijke bebouwing, kavelpatronen) behouden en/of versterken. Alle toevoegingen dienen bij te dragen aan het duurzaam in stand houden van het landschap.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen rondom Deijlerhoeve liggen kansen voor het creëren van openbare wandelroutes, biodiversiteit en ruimtelijke en programmatische aansluiting met De Horsten.

Beknopte regels

- bijgebouwen (schuren, stallen, etc.) waar mogelijk verwijderen, zodat de oorspronkelijke hoeve solitair staat.
- behouden van oude laan-, kavel- en slotenstructuur
- mogelijke programmatische toevoeging van bebouwing uitsluitend tegen de dorpsrand aan. Ruimtelijk los van de hoeve.
- mogelijke programmatische toevoeging inpassen in 'groene kamers'.
- bebouwingshoogte en -volume van nieuwe ontwikkeling aansluiten op achterliggende bebouwing





Contrast bebouwd en open landschap, Ammonslaantje



Openlandschap tegenover Maaldrift

OOSTDORPERWEG

Situatie

Zoals eerder genoemd is ook de Oostdorperweg ontstaan als gevolg van de ligging op een oude strandwal. Vanaf circa 1800 is op deze strandwal een verbinding ontstaan richting de Oude Rijn, tot aan de watermolen waarvan nu uitsluitend nog de funderingen staan op het grondgebied van het Rijksvastgoedbedrijf. Het gedeelte tussen Hoogetboomseweg en de molen, de zg. Knoopslaan, is begin twintigste eeuw verdwenen. Vanaf deze periode is de Hoogetboomseweg de beëindiging van de Oostdorperweg.

Vanwege de relatief slappe grond zijn, in tegenstelling tot het zuidelijk deel van deze verbinding, relatief weinig buitenplaatsen ontstaan. Van eerdere nederzettingen is de 17e eeuwse boerderij Bellesteyn goed bewaard gebleven. Na ca. 1800 zijn meerdere boerderijen langs de weg gebouwd. Zij hebben de achtergelegen natte kleigronden ontgonnen.

De oude structuur van de weg, dat vanaf de oude dorpskern richting de Oude Rijn / Katwijk liep, is uitsluitend nog het gedeelte in de Groene zone goed bewaard gebleven. Richting het centrum is de weg opgegaan in nieuwe stedenbouwkundige structuren en is daarom van oud en doorgaand lint nauwelijks sprake meer.

In de loop van de twintigste eeuw is het aantal boerderijen, stallen, en arbeiderswoningen geïntensiveerd. Vooral aan het eind van de vorige eeuw zijn meer en meer functies toegevoegd langs de weg.

Door de amorfe en geleidelijke groei aan de Oostdorperweg is het beeld divers. Soms staat bebouwing direct langs de weg, soms zijn ze meer naar achteren gesitueerd, richting de randen van de oude zandrug.

Hierin zijn echter patronen te herkennen; bebouwing direct aan de weg staat dicht naast elkaar, terwijl bebouwing 'in het open veld' verspreid ten opzichte van elkaar staan. Ook is de bebouwing direct aan de weg veelal woningbouw, waar achter bedrijfsbebouwing is gesitueerd.





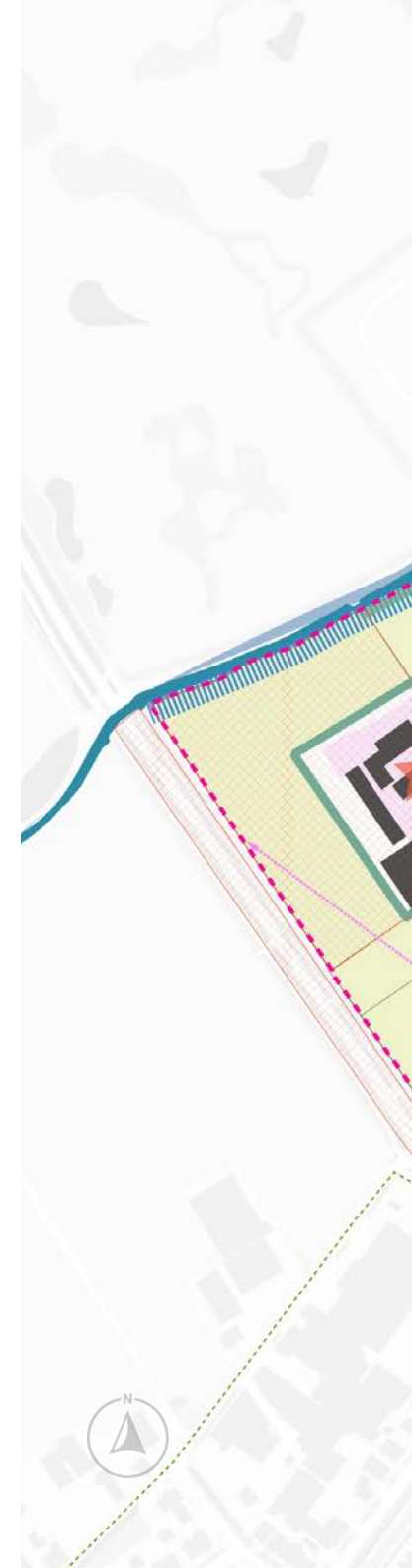
LEGENDA

- Bebouwing
- Erf
- Erfontsluiting:
 - Direct
 - Indirect
- Open landschap
- Bedrijfsbebouwing
- Bosschage
- Bomenlaan

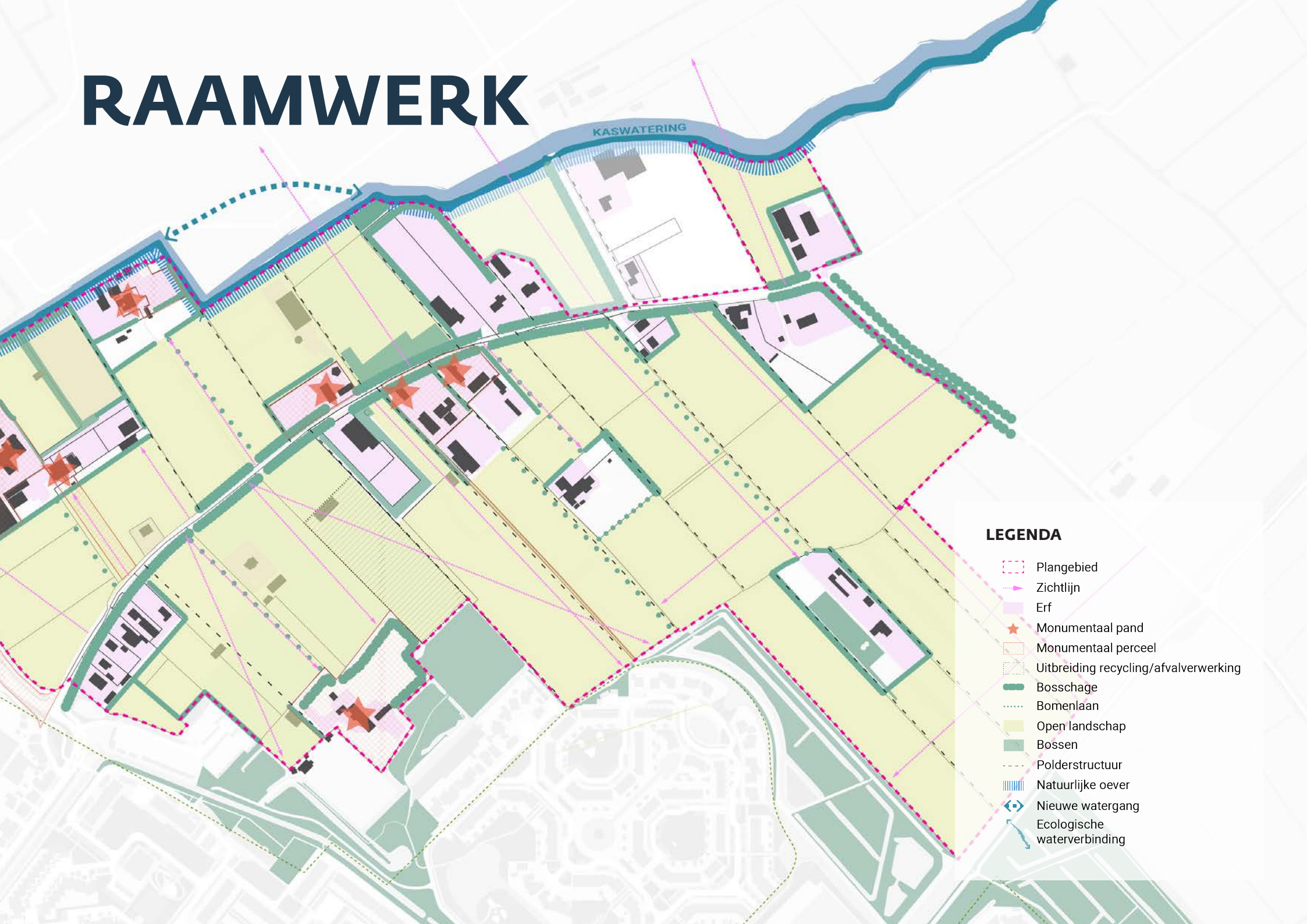


Visie

1. Behoud van de huidige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Het smalle wegprofiel met diversiteit middels beplanting en bebouwing is kenmerkend voor de Oostdorperweg. Ook dienen een aantal (bestaande) zichtlijnen behouden te blijven; zij vormen 'vensters' naar het achterliggende open weidelandschap. Er dienen waar mogelijk een aantal doorzichten toegevoegd te worden.
2. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt en landschappelijke benadering dienen bebouwingsclusters binnen het polderlandschap onderscheiden te worden. Dit onderscheid dient te worden aangezet door toevoeging van een (groene) singelstructuur rondom deze clusters. Bovendien dienen erftoegangswegen middels een laanstructuur aangezet te worden, zodat occupatiegeschiedenis herkenbaar blijft in het landschap.
3. De Oostdorperweg, als middellijn op de zandrug, is het verbindende element tussen de beschreven clusters. Door plaatselijk openingen in de laan toe te voegen, wordt de zichtrelatie met het polderlandschap versterkt. Het contrast van open (zichtassen naar het landschap) en dicht (groene singel als omranding van een bebouwingscluster) geven de weg een attractief beeld.
4. Langs de Kaswating, dat ten noorden van de Oostdorperweg ligt, kunnen kansen voor ecologische opgaves benut worden. Natuurvriendelijke oevers, onderwatertaluds en ruigtes langs de oever van de Kaswating zorgen voor een ecologische dooradering van de Groene zone. Indien natuurvriendelijke oevers aan achterzijden van bebouwingsclusters worden toegepast, kan de singel hier achterwege gelaten worden.
5. Uitplaatsing van de milieustraat Avalex is een logische en wenselijke ontwikkeling. Indien deze functie geïntegreerd kan worden bij het gevestigde recyclingbedrijf aan de Oostdorperweg is uitbreiding ter plaatse bespreekbaar.



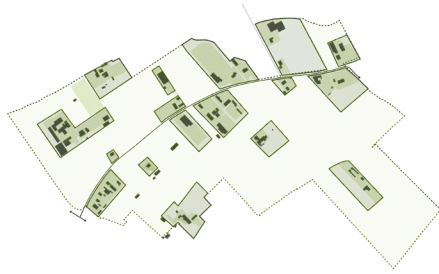
RAAMWERK



KASWATERING

LEGENDA

- Plangebied
- Zichtlijn
- Erf
- Monumentaal pand
- Monumentaal perceel
- Uitbreiding recycling/afvalverwerking
- Boschage
- Bomenlaan
- Open landschap
- Bossen
- Polderstructuur
- Natuurlijke oever
- Nieuwe watergang
- Ecologische waterverbinding



Uitgangspunten Oostdorperweg

- Oostdorperweg is verbindend element tussen bebouwingsclusters. Wenselijk is de reeds aanwezige laanstructuur langs de Oostdorperweg gedeeltelijk te amoveren, waardoor het contact met het polderlandschap vergroot wordt.
- Buiten deze clusters uitsluitend agrarisch grondgebruik, danwel open landschap.
- Minimale breedte van singels is 2 meter; hierdoor worden bebouwingseenheden ruimtelijk voldoende gescheiden van het open polderlandschap.
- Binnen bebouwingsclusters is het mogelijk bedrijfsbebouwing te vervangen voor woondoeleinden, mits er geen bebouwingsoppervlak wordt toegevoegd.
- Doorzichten tussen de bebouwingsclusters dienen minimaal 50 meter te zijn.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is het wenselijk nieuwe beplanting als overgang van openbaar naar privé laag (max. 1 meter) te houden. Hierdoor ontstaat meer contact met bebouwing en kunnen langs de nieuwe bebouwing doorzichten vanaf de Oostdorperweg naar het achtergelegen gebied ontstaan. Deze (hoge) beplanting tot minimaal achtergevel van de bebouwing.
- Het is wenselijk uitsluitend structurerende beplanting haaks op de Oostdorperweg toe te passen. Doorzichten worden hierdoor niet belemmerd door beplanting op de kavel.

Beknopte regels

- goothoogte max. 6,5 meter, bebouwingshoogte max. 12 meter (1 laag met kap)
- maximale bebouwingsvolume per woning is 2500m³
- bebouwing dient vrij in het cluster te staan; minimale afstand tot singel bedraagt 7 meter.
- richting van bebouwing binnen het cluster haaks of parallel aan hoofdrichting van het cluster.
- indien het cluster grenst aan de watergang kan er voor gekozen worden ter plaatse de singel te vervangen door een natuurvriendelijke oever. Minimale breedte van de oeverzone is 4 meter.
- bebouwing binnen het cluster dient middels vorm, uitstraling, en kleurgebruik aan elkaar gerelateerd te zijn. Het is mogelijk tussen de bebouwingsclusters te variëren in kleur en uitstraling.



voorbeeldverkeveling



Doorzicht naar het landschap vanaf Oostdorperweg



Ruigelaan

RUIGELAAN

Situatie

Evenals de Hoogeboomseweg is de Ruigelaan een dwarsverbinding tussen twee oude strandwallen. Vanwege de ontginning van de Ruigelaanse polder is deze laan een verbinding tussen de dijk langs de Groote Watering (nu een sloot langs de Katwijkseweg) en de Oostdorperweg. Lange tijd heeft er geen bebouwing langs de Ruigelaan gestaan, Heijstek is lange tijd de enige bebouwing geweest, vanaf begin 20ste eeuw werden de bebouwing in de oksels van Ruigelaan en Oostdorperweg / Katwijkseweg toegevoegd. Vanwege het karakter van polderlaan heeft de Ruigelaan nooit laanbeplanting gehad.

Vanaf halverwege jaren '50 is vanwege de komst van een lange start- en landingsbaan voor Vliegkamp Valkenburg de Ruigelaan opgeknipt in een noordelijk en zuidelijk gedeelte. Stedenbouwkundig is het zuidelijk deel 'opgenomen' in de structuur van de Oostdorperweg; intensivering van bebouwing is gericht op deze weg. De noordzijde werd meer en meer een doodlopend extensieve aftakking van de Katwijkseweg (N441). Langs dit gedeelte van de laan ontstonden meer en meer perifere functies, zoals een volkstuinencomplex en een woonwagencentrum.

Sinds 2016 heeft de gemeente Wassenaar met het Rijksvastgoedbedrijf een overeenkomst waarin overeen gekomen wordt dat de Ruigelaan als (fiets-) verbinding wordt hersteld. Gezamenlijk is dus de ambitie uitgesproken de Ruigelaan als structurerend element te herstellen.





LEGENDA

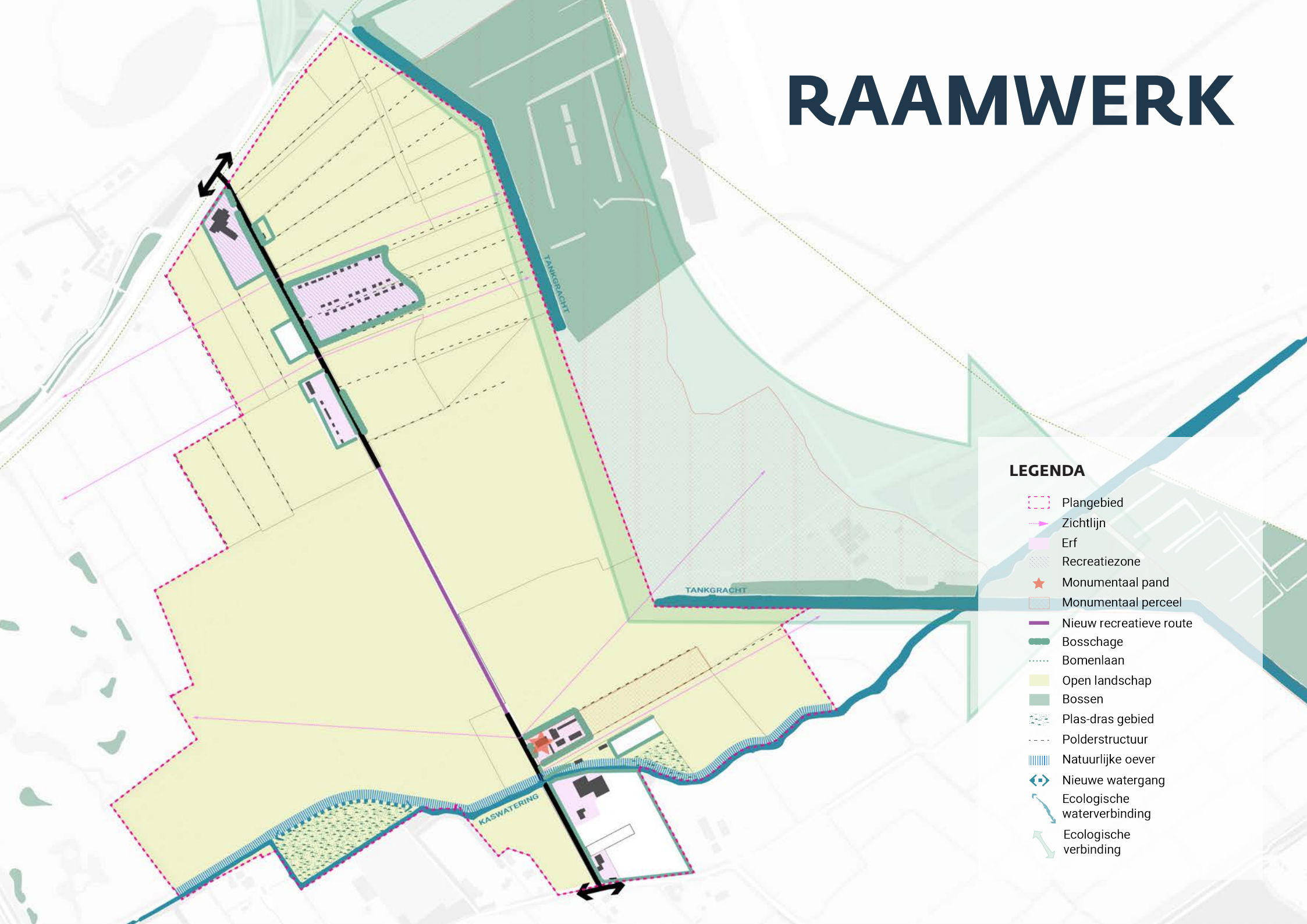
- Bebouwing
- Erf
- Erfontsluiting:
- Direct
- Indirect
- Open landschap
- Bedrijfsbebouwing
- Bosschage

Visie

1. Herstel het onderbroken deel van de Ruigelaan, en herstel het verschil in karakteristiek tussen het noordelijk en zuidelijk deel. In beeld en/of in functie.
2. Laat het herstelde deel vrij van bebouwing, mede vanuit historisch perspectief. Geen uitbreiding van bebouwing ten zuiden van het woonwagencentrum, tot aan het monument Heijstek.
3. Doorzichten vanaf de laan optimaal inzetten, ook vanuit historisch perspectief; geen beplanting of laanbomen langs de laan.
4. Vanwege de wettelijke taak het woonwagencentrum uit te breiden, kan een minimale uitbreiding plaatsvinden in de richting van de N441. Door een nieuw cluster te introduceren voor de uitbreiding blijft het kleinschalige karakter langs de Ruigelaan behouden. Minimale afstand tussen bestaande en nieuwe woonwagencentrum is 40 meter.
5. Bestaande bebouwingsclusters op de kavelgrens toevoegen met beplanting, minimale breedte van de groensingel bedraagt 2 meter. Hierdoor ontstaat eenheid in de diversiteit van functies, bebouwingstypologieën, en sferen.
6. Bebouwing langs de Kaswating is toegestaan, mits zich deze voegt in het landschap en naastgelegen monumentale pand.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen langs de Kaswating kunnen kansen met betrekking tot ecologische opgaves benut worden. Natuurvriendelijke oevers, onderwatertaluds en ruigtes langs de oever van de Kaswating zorgen voor een ecologische dooradering van de Groene zone.

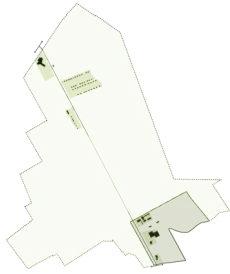


RAAMWERK



LEGENDA

- Plangebied
- Zichtlijn
- Erf
- Recreatiezone
- Monumentaal pand
- Monumentaal perceel
- Nieuw recreatieve route
- Boschage
- Bomenlaan
- Open landschap
- Bossen
- Plas-dras gebied
- Polderstructuur
- Natuurlijke oever
- Nieuwe watergang
- Ecologische waterverbinding
- Ecologische verbinding

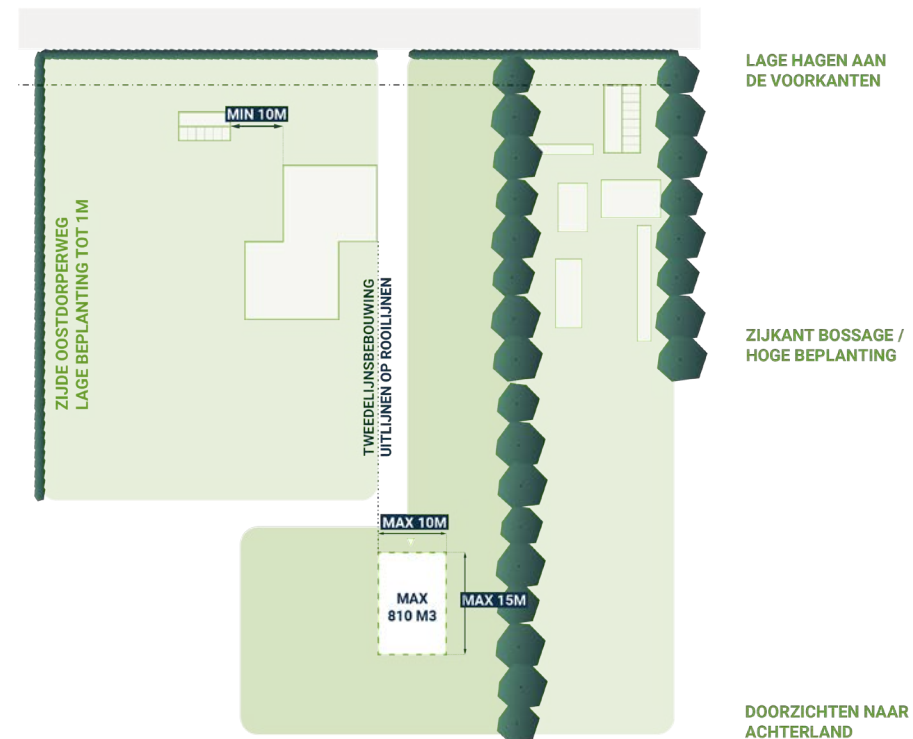


Uitgangspunten zone Ruigelaan Zuid

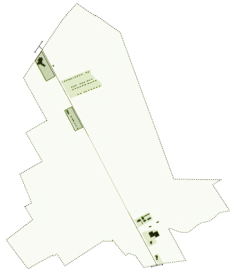
- Mogelijke nieuwe ontwikkelingen op ruime afstand van de weg, minimaal 10 meter.
- Bij voorkeur lage beplanting tussen laan en voorgevel. Overzicht en doorzichten worden hierdoor gewaarborgd.
- Indien bebouwing achterop de kavel plaats vindt, deze ten minste achter de kavelbreedte van de kavels aan de Oostdorperweg.
- Betrek bij mogelijke nieuwe ontwikkelingen landschappelijke en ecologische opgaven.
- Robuuste beplantingsstructuur tussen kavels toepassen, haaks op de Ruigelaan. Achterzijde bij voorkeur open houden, zodat doorzichten maximaal benut worden.
- Beperkte korrelgrootte van bebouwing, als referentie naar schuurwoningen, of het agrarisch landschap.

Beknorte regels

- goothoogte max. 3 meter, bebouwingshoogte max. 9 meter (1 laag met kap)
- maximale bebouwingsvolume per woning is 810m³
- richting van bebouwing haaks of parallel aan hoofdrichting van de Ruigelaan.
- Erfbeplanting dient haaks op de Ruigelaan gesitueerd te zijn.



voorbeeldverkeveling



Uitgangspunten zone Ruigelaan Noord

- Middels de bestaande ruime opzet van de bebouwing zijn voldoende doorzichten naar het agrarisch landschap. Deze doorzichten tussen bebouwing behouden en waar mogelijk versterken.
- Anders dan Zone Ruigelaan Zuid is de bestaande bebouwing dicht op de weg gesitueerd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen hierop laten aansluiten.
- Vanwege de diversiteit en clustering van functies, worden de functies omzoomd met robuuste beplanting. Identiteit en beleving van de afzonderlijke functies worden hierdoor versterkt.
- Open ruimte tussen de erven minimaal 100 meter.

Beknopte regels

- Er wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan, uitsluitend de minimale wettelijke toevoeging van het woonwagencentrum. Maximaal 5 eenheden, met een goothoogte max. 3,5 meter, bebouwingshoogte max. 5,5 meter.
- Daar waar geen bebouwingscluster is, wordt de Ruigelaan vrij gehouden van beplanting. Bestaande beplanting ten oosten van het woonwagencentrum dient verwijderd te worden.
- Het volkstuincomplex kan, indien gewenst, een meer openbaar karakter krijgen, bijvoorbeeld middels voorlichting en educatie. Doorzicht naar de achtergelegen ecologische verbinding behoort tot de aanbevelingen.



voorbeeldverkeveling

(VERLENGDE) HOGE KLEI

Situatie

De percelen aan de (Verlengde) Hoge Klei kent een rijke geschiedenis met bollenteelt. Door de ligging op de oude strandwal waren de condities optimaal voor de Wassenaarse bollenteelt. Het gebied tussen (Verlengde) Hoge Klei en de Kaswatering, tot aan Bellesteijn was tot halverwege vorige eeuw het beeld met bollenschuren, arbeiderswoningen en bollenpercelen. De komst van Oostdorp, als uitbreiding van Wassenaar heeft een groot areaal bollengrond afgenomen. Tot aan de dag van vandaag wordt er op kleine schaal nog bollen geteeld, of heeft een relatie met bollenteelt. Eind vorige eeuw zijn er ook kassen, schuren en loodsen gevestigd langs de Hoge Klei. Gebiedsvreemde functies hebben een plaats gekregen in deze opstallen.

De (Verlengde) Hoge Klei is in veel opzichten de rand van het dorp. Een diffuse overgang van bedrijfsmatige bebouwing, schuren, stallen en woningbouw, afgewisseld met zichtlijnen naar het kleinschalig agrarisch landschap. Er hebben zich een diversiteit aan functies (caravanstalling, paardenhouderij, wonen, opslag, etc.) gevestigd.

De (Verlengde) Hoge Klei is sinds begin jaren '90 aangesloten aan de Kokshornlaan. Tot die tijd was de weg, en achterliggende bollengronden, uitsluitend aangesloten middels een smal pad aan de Cranenburglaan. De ontwikkeling van het kleinschalige bedrijventerrein aan de andere zijde van de (Verlengde) Hoge Klei heeft ervoor gezorgd dat de weg in twee delen is 'geknijpt'; een brede weg ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden, en een relatief smal grindpad dat aansluit op de Zonneveldweg.

Mogelijke nieuwe ontwikkelingen kunnen een duurzame transformatie van het gebied faciliteren. Ontwikkelingen die een logische en groene overgang maken naar het agrarisch landschap worden aangemoedigd. Te denken valt aan transformatie van (gebiedsvreemde) bedrijfsbebouwing naar wooneenheden.





LEGENDA

- Bebouwing
- Erf
- Erfontsluiting:
- Direct
- Indirect
- Open landschap
- Bedrijfsbebouwing
- Bosschage
- Bomenlaan



17M

36M

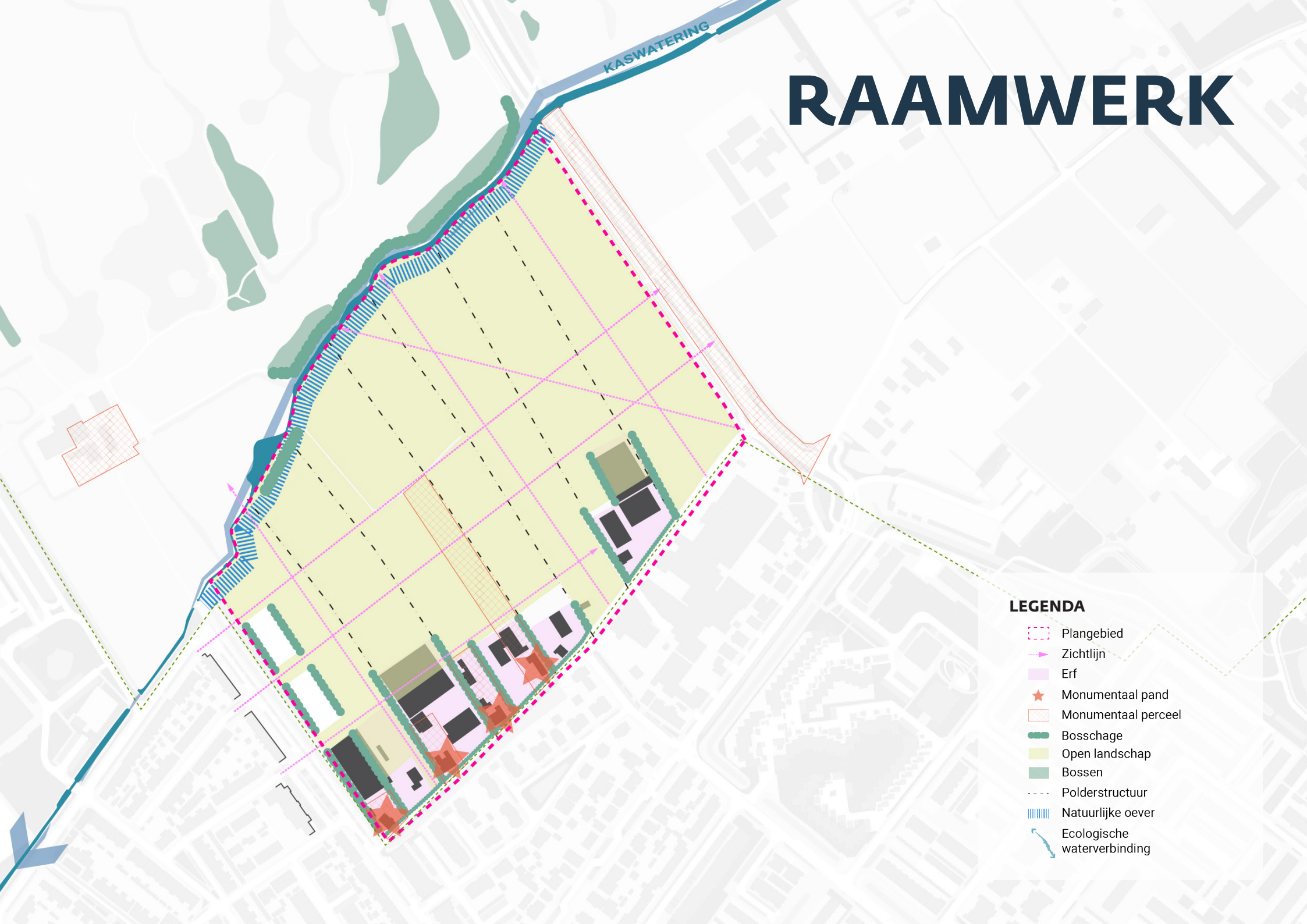
3.5M

Visie

1. Behoud, waar mogelijk, de oude bollencultuur van Wassenaar.
2. Het gebied is een afronding van het dorpsrand. Met bebouwing aan de weg en er achter een agrarisch, open landschap
3. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Kaswatering. Dit biedt kansen voor het realiseren van natuurvriendelijke oevers.
4. Bij mogelijke nieuwe ontwikkelingen inspelen op de huidige kavelmaat, -schaal, en -richting van het lint.
5. Bij verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met de gevestigde agrarische belangen en aanwezige bedrijvigheid. Aspecten als verkeersintensiteiten en parkeerdruk dienen in nadere uitwerking en mogelijke ontwikkelingen in ogenschouw genomen te worden.
6. Behoud het open beeld vanaf de Kokshornlaan. Naast de zichtlijnen vanaf de Hoge Klei, tussen de bebouwing door, geeft het beeld vanaf de Kokshornlaan een compleet beeld van de bollenteelt.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen opstellen met gebiedsvreemde functies verwijderd te worden. Functies ten behoeve van bollenteelt, recreatie, en/of woningbouw zijn denkbare alternatieve functies.
8. Bij beëindiging van bedrijfsfuncties kan het lint versterkt worden door inpassing van woningbouw direct aan het lint. De zonering van bedrijfsbebouwing komt hier dan te vervallen. Geleidelijke transformatie van bedrijven naar woningbouw is gewenst.
9. Dit boekwerk geeft een meer specifieke visie op mogelijke uitbreiding van de Hoge Klei dan het vigerende bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan geeft een enkelbestemming Agrarisch, met hierin een groot bouwvlak. De voorliggende visie geeft handvatten voor mogelijke transformatie van agrarisch naar wonen/ agrarisch.

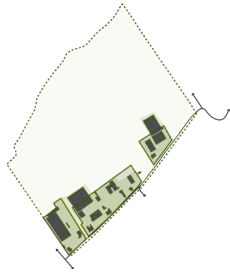


RAAMWERK



LEGENDA

- Plangebied
- Zichtlijn
- Erf
- Monumentaal pand
- Monumentaal perceel
- Boschage
- Open landschap
- Bossen
- Polderstructuur
- Natuurlijke oever
- Ecologische waterverbinding

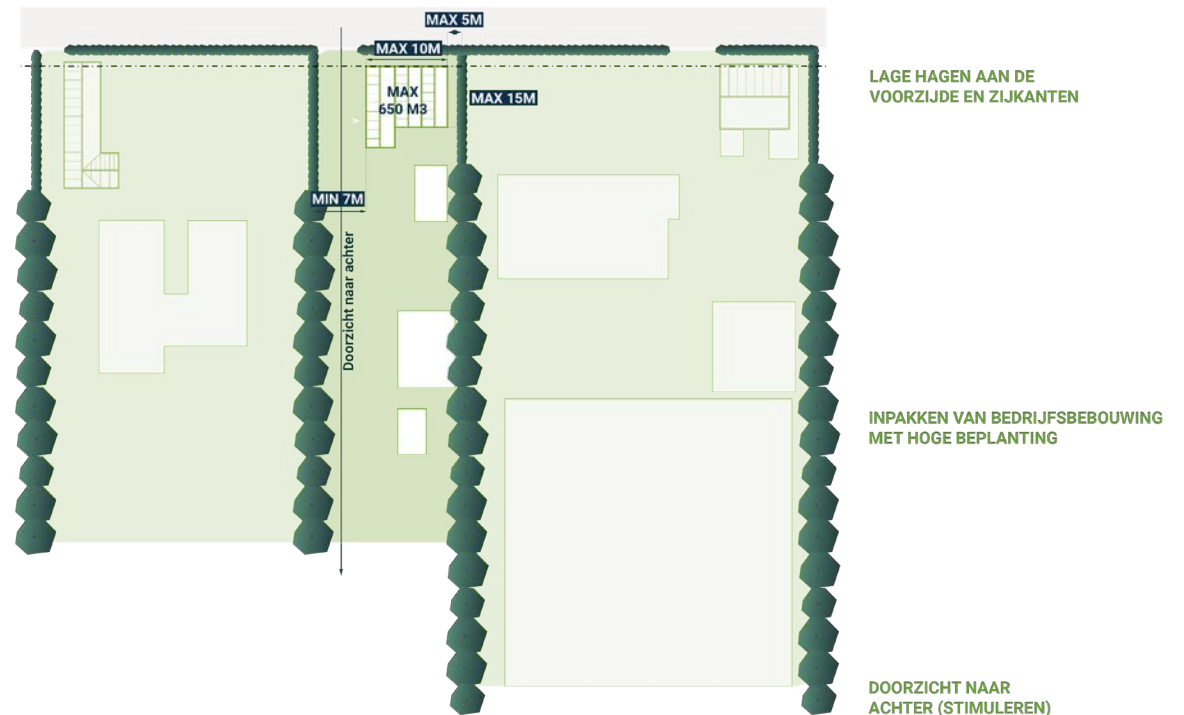


Uitgangspunten Zone (Verlengde) Hoge Klei

- Zorg voor doorzichten op/langs de percelen vanaf (Verlengde) Hoge Klei richting het open landschap. Door opgaand groen parallel met de kavelgrens aan te brengen, ontstaat visueel contact met het achterliggende gebied.
- Bestaande bedrijfshallen bij voorkeur omzoomen met hoge beplanting. Achterzijde niet beplanten. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft bedrijfsmatige bebouwing direct contact met erf en agrarisch landschap.
- Huidige bebouwing hebben veelal direct contact met de openbare weg. Ook bij nieuwe ontwikkelingen dient de woningfunctie aan de weg gesitueerd te zijn.
- Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen zichtlijnen naar het achtergelegen land gerealiseerd worden. Een minimale breedte van 7 meter onbebouwd parallel aan de kavelrichting is wenselijk deze doorzichten te creëren.
- Transformatie van gebiedsvreemde functies en bebouwing wordt gefaciliteerd, mits er niet meer bebouwd oppervlak dan de te amoveren bebouwing wordt vervangen. Bovendien dient een landschappelijke, functionele en ruimtelijke meerwaarde worden aangetoond.
- De Zonneveldweg is een harde overgang tussen dorp en open landschap. Mogelijke nieuwe ontwikkelingen kunnen deze overgang landschappelijk verzachten. Uiteraard dienen doorzichten naar het agrarisch landschap gewaarborgd worden.

Beknopte regels

- goothoogte max. 4 meter, bebouwingshoogte max. 8,5 meter (1 laag met kap)
- maximale bebouwingsvolume per woning is 650m³
- bebouwing direct aan de (Verlengde) Hoge Klei
- functiewijziging (schuren en overige opstallen) is mogelijk indien niet meer bebouwd oppervlak toegevoegd wordt, en aantoonbaar ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd.
- richting van bebouwing haaks of parallel aan hoofdrichting van de kavel.
- Erfbeplanting dient haaks op de openbare weg gesitueerd te zijn.



voorbeeldverkaveling



Doorzicht over het landschap vanaf de Hoge klei



Doorzicht naar Hoge klei vanaf Kasstraat

