



DE GROENE ZONE

Beperkte gebiedsvisie

CONCEPT
20-06-2022



Een visie op de bebouwde noordrand van Wassenaar

VISIEDOCUMENT (JUNI 2022)

COLOFON

Titel	De Groene Zone - Beperkte Gebiedsvisie
Subtitel	Een visie op de bebouwde noordrand van Wassenaar
Datum	2 mei 2022
Samenstelling	ing. F. Lansbergen
Redactie	ing. F. Lansbergen
Status	Concept
Copyright	Gemeente Wassenaar - 2022

INHOUDSOPGAVE

1. ACHTERGROND EN AANLEIDING	4	3. VISIE DEELGEBIEDEN	28
Inleiding	4	Ammonslaantje - Maaldrift	30
Plangebied	4	Oostdorperweg	32
Context	6	Hoge Klei - Verlengde Hoge Klei	34
Opgave	8	Ruigelaan	36
Participatie	9		
Proces	10		
DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP	12	BIJLAGE I BELEIDSINVENTARISATIE	38
		BIJLAGE II RUIMTELIJKE INVENTARISATIE	54
2. VISIE	14		
Kaders uit de Nota van Uitgangspunten	15		
Algemeen	16		
Ecologische structuur	17		
Erven	18		
Linten	19		
Openheid van het landschap	20		
Zicht op het open landschap	21		
Infrastructuur	22		
Duurzaamheid	23		
Onderzoeksgebieden	24		
Visiekaart Bebouwde omgeving noordrand van Wassenaar	26		

1. ACHTERGROND EN AANLEIDING

Inleiding

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: De bebouwde noordrand van Wassenaar. Deze uitwerking gaat in op de ruimtelijke en programmatische aspecten van de bebouwde omgeving 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 gebiedsvisie uitgewerkt.

Plangebied

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

Context

De Groene Zone is, en blijft, een brede en open gebied aan de noordrand van Wassenaar. Echter, door de komst van woongebied Valkenhorst, de hoge recreatieve druk op natuurgebied Meijndel, en de uitbreiding van het Valkenburgse Meer zal het karakter van de Groene Zone veranderen. Om in te spelen op deze ontwikkelingen wordt een integrale visie opgesteld. Doelstelling van deze integrale visie is het behouden en versterken van de huidige ruimtelijke en programmatische kwaliteiten, en deze te versterken. In de Nota van Uitgangspunten zijn deze kwaliteiten (of: kaders) beschreven. De eerste stap naar de integrale visie is een visie op de bebouwde noordrand van Wassenaar.

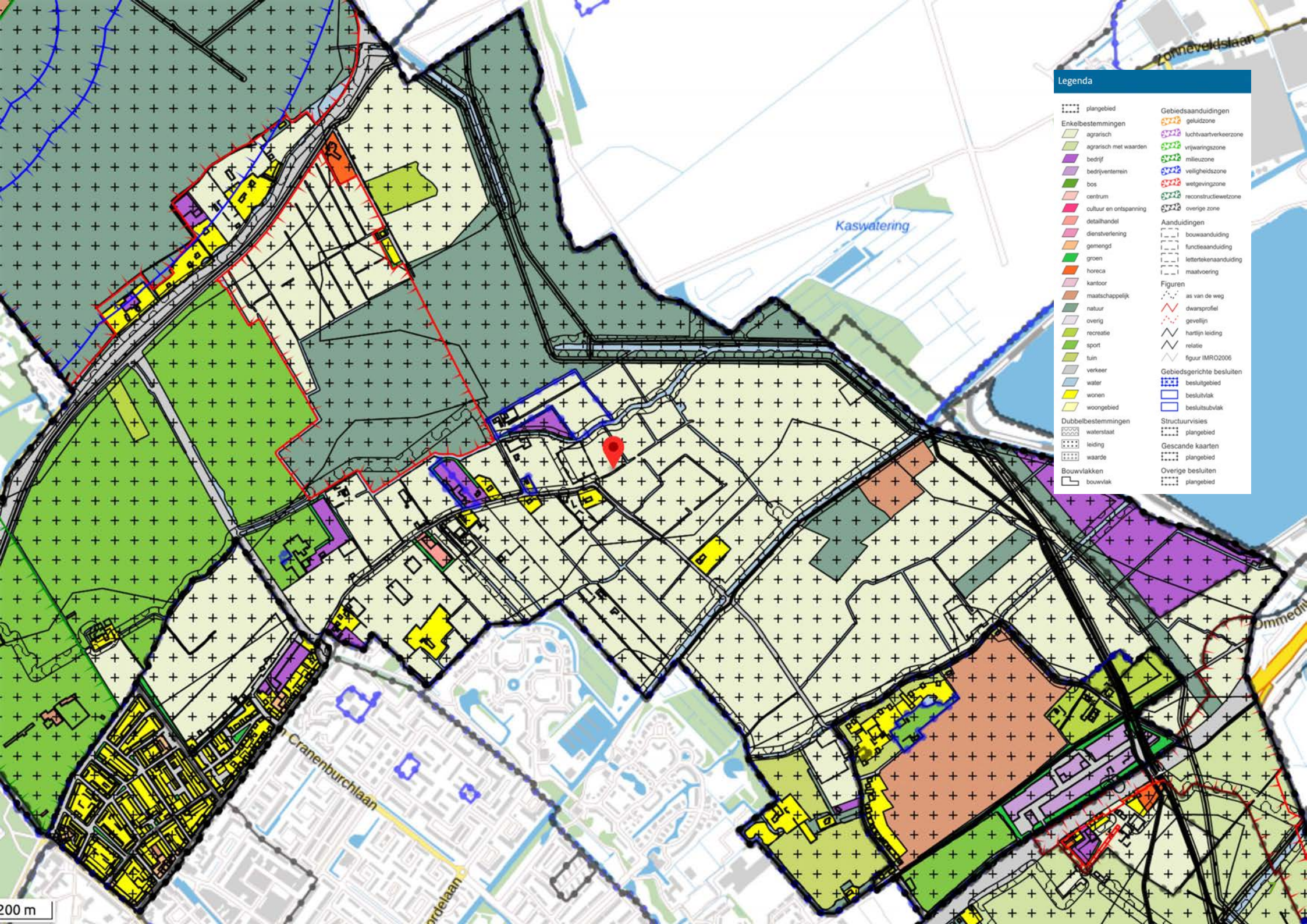
Deze integrale visie zal ook vertaald worden in een nieuw omgevingsplan (Planologisch kader).

De aanleiding voor deze 'Beperkte Gebiedsvisie' is tweeledig. De gemeenteraad van Wassenaar heeft de wijziging van het bestemmingsplan (Ammonslaantje-Maaldrift 2013, vastgesteld 10-6-2013) betreffende een bouwontwikkeling in het lint van het Ammonslaantje te faciliteren, aangehouden met een motie Verzoek visie gebied Ammonslaantje/Maaldrift. Ook de Raad van State heeft bij een uitspraak uit het voorjaar van 2021, (ECLI:NL:RVS:2021:1073) hiertoe geoordeeld. Mede vanwege de aard van de uitspraak gaan we uit van een positief besluit van Raad van State op het aangehouden gewijzigde bestemmingsplan.

Omdat de bebouwing aan het Ammonslaantje onderdeel uitmaakt van de Groene Zone is het noodzakelijk de gehele bebouwde omgeving binnen de Groene Zone in ogenschouw te nemen. Inclusief mogelijke nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving die mogelijk effecten kan hebben voor openheid, verkeer, behoud van de groene ruimte en de structuur van het gebied. De voorliggende visie gaat daarom verder dan uitsluitend de uitspraak van de Raad van State en de Wassenaarse gemeenteraad.

Omdat de ambities voor de Groene Zone uitgaan van behoud en versterken van de huidige waarden, worden de uitgangspunten uit de huidige bestemmingsplannen (Ammonslaantje-Maaldrift 2013, Landelijk Gebied 2015, Oostdorp-Hoge Klei 2013) als leidraad gebruikt.

*afbeelding rechts:
Overzicht van de vigerende bestemmingsplannen in de
Groene Zone:
Ammonslaantje-Maaldrift 2013,
Landelijk Gebied 2015,
Oostdorp-Hoge Klei 2013*



Legenda

plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerszone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
diensverlening	bouwaanduiding
gemengd	functiesaanduiding
groen	lettertekensanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwaarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	beslutsvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied

200 m

Opgave

De opgave voor De Beperkte Gebiedsvisie Groene Zone Wassenaar is een visie op het bebouwde programma binnen de Groene Zone. Deze eerste stap naar een meer integrale gebiedsvisie is besloten door een motie in de raad (uit de vergadering op dinsdag 26 januari 2021) bij de behandeling van Vaststelling bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39'. In deze motie verzoekt de raad het college "een beperkte visie op te stellen voor het gebied Ammonslaantje/ Maaldrift, waarbij in beeld moet worden gebracht of, en zo ja welke verder (bouw)ontwikkelingen denkbaar zijn. Tevens moet daarbij aandacht worden besteed aan mogelijke effecten ten aanzien van openheid, verkeer, behou van de groene ruimte en de structuur van het gebied."

Omdat niet uitsluitend wordt gevraagd naar bebouwing aan het Ammonslaantje/Maaldrift maar ook naar de openheid van het gebied, verkeer en behoud van de open ruimte is de Groene Zone als geheel als onderzoeksgebied betrokken. Pas dan kan antwoord gegeven worden op de overige deelvragen. Deze deelvragen worden ook in deze Beperkte Gebiedsvisie behandeld, maar dienen in de integrale visie verder te worden uitgewerkt.

Het uitgangspunt van deze Beperkte Gebiedsvisie is het behoud van het karakter van deze zone, waarbij mogelijkheden ontstaan voor landschappelijke en programmatische aanpassingen. Deze aanpassingen dienen per saldo te leiden tot landschappelijke en programmatische verbeteringen.

Tevens dient de Beperkte Gebiedsvisie in te spelen op de toekomstige werkelijkheid; een voornamelijk groen en open gebied tussen de twee bebouwde kernen Wassenaar en Valkenhorst. Door de verhoogde (recreatieve en programmatische) druk op het gebied ontstaan kansen voor verbetering van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Echter, deze kansen, of mogelijkheden, mogen de huidige (agrarische) bedrijfsvoeringen niet in de weg staan.

Door de ontmanteling van de landingsbaan, momenteel in bezit van het Rijksvastgoedbedrijf, wordt ca. 60 ha toegevoegd aan deze groene buffer. Deze gronden worden ten eerste ingezet als compensatiegebied voor weidevogels. Met het Rijksvastgoedbedrijf zal middels een Samenwerkingsovereenkomst worden gezocht naar efficiënt en wenselijk dubbelgebruik van deze gronden, zoals ecologie, recreatie en duurzaam landbouwbeheer. Deze Samenwerkingsovereenkomst zal mede de opgave voor de integrale gebiedsvisie bepalen.

Participatie

Op 17 november 2021 heeft de gemeenteraad van Wassenaar besloten de Beperkte Gebiedsvisie vrij te geven voor participatie. Dit was het startsein voor het participatieproces rondom de Beperkte Gebiedsvisie. Eind december 2021 zijn alle bewoners en stakeholders die zich in het verleden hebben opgegeven als geïnteresseerde van de Groene Zone uitgenodigd voor een online participatiebijeenkomst, op 31 januari. Vanwege de geldende corona-maatregelen was het niet mogelijk een fysieke bijeenkomst te organiseren.

Naast de online participatieavond (via Zoom), konden ook zienswijzen worden ingediend naar aanleiding van de Concept Gebiedsvisie.

Ook hebben, naar aanleiding van de Beperkte Gebiedsvisie en/of de participatie-avond een aantal gesprekken met de wethouder plaats gevonden.

Op 10 mei 2022 heeft een slotbijeenkomst plaatsgevonden waarin een terugkoppeling is gepresenteerd van de reacties uit de zienswijzen, de gesprekken en reacties tijdens de participatie-avond.

In de Nota van Beantwoording, dat als bijlage bij deze Beperkte Gebiedsvisie is toegevoegd, wordt het gehele participatieproces toegelicht en worden alle opmerkingen voorzien van een (gemeentelijke) reactie.

Proces

Om te komen tot een planologisch kader voor de Groene Zone worden zeven opeenvolgende stadia herkent:

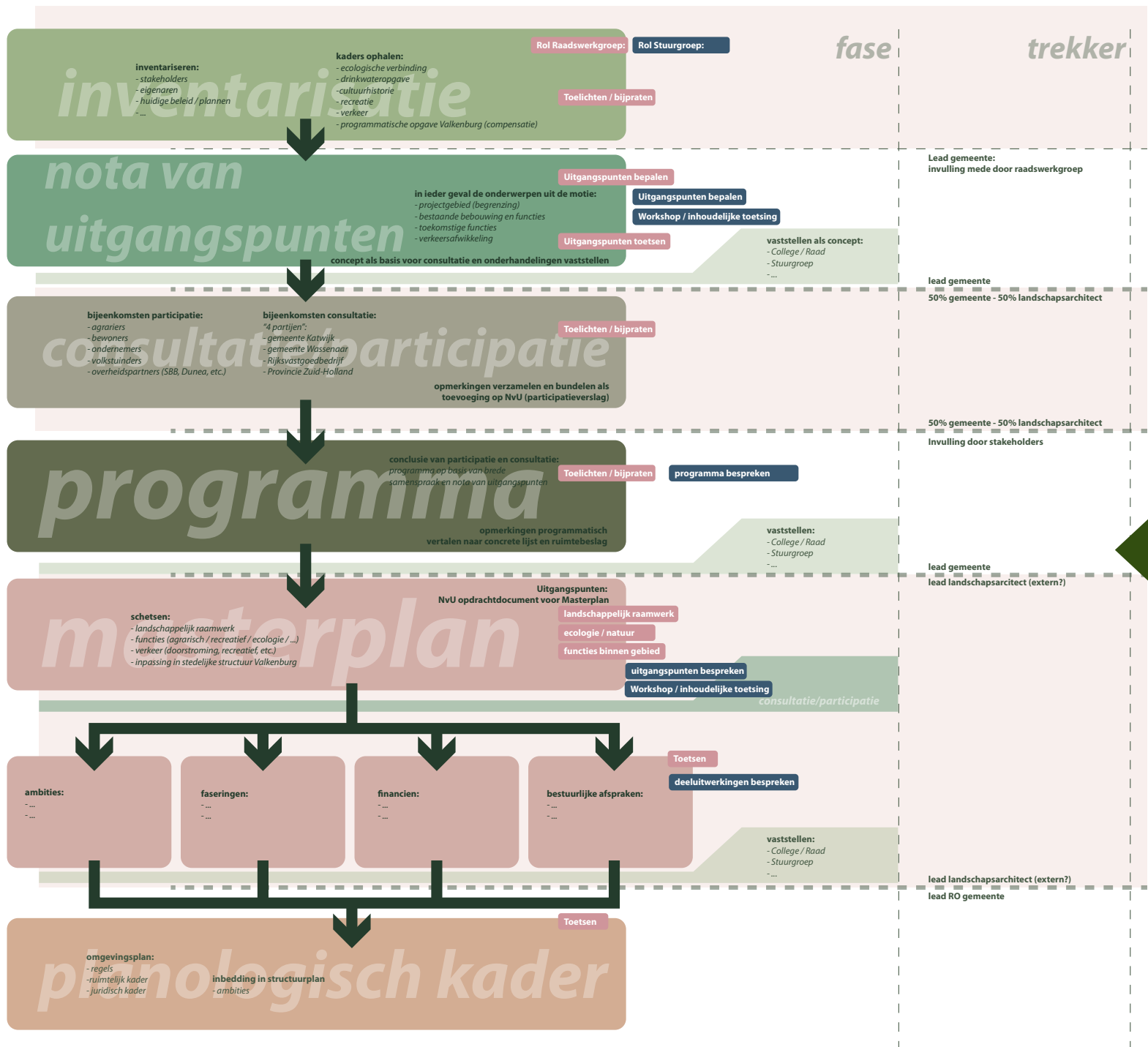
1. Inventarisatie
2. Nota van Uitgangspunten
3. Consultatie/Participatie
4. Programma
5. Masterplan
6. Ontwerp
7. Planologisch kader

De eerste drie punten zijn afgerond bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. De voorliggende Beperkte Gebiedsvisie zal met instemming van de raad worden ingezet als één van de uitgangspunten voor het Programma. Het Programma zal worden aangevuld en uitgewerkt met onder andere landschappelijke, recreatieve, verkeers-, en economische kaders. De raad stelt dit programma vast. Het programma is vervolgens de basis voor een op te stellen structuur- of Masterplan, inclusief een investerings- en exploitatieraming. Op basis daarvan zullen deelgebieden gedetailleerd worden uitgewerkt in concrete landschappelijke deelplannen, en worden voorzien van concrete

investerings- en exploitatiebegrotingen. Tot slot zullen Masterplan en Deelplannen vertaald worden in een planologisch kader: het omgevingsplan. De ambities voor de Groene Zone zijn dan onherroepelijk en er kan tot uitvoering worden overgegaan. Daarbij geldt dat geselecteerde maatregelen die binnen afzienbare tijd passen binnen de financiële mogelijkheden in concrete realisatieplannen worden voorbereid en uitgevoerd; maatregelen waarvoor nog geen - of onvoldoende- financiële dekking kan worden gevonden worden aangemerkt als 'ambities', die overerigens wel via het omgevingsplan worden vastgelegd.

De Beperkte Gebiedsvisie is een sectoraal onderdeel uit het 'Programma' zoals beschreven in het processchema voor de ontwikkeling van de Groene Zone. In combinatie met de overige onderdelen uit het Programma wordt door de raad het kader voor het structuur- of Masterplan vastgesteld. Het proces zoals hierboven is beschreven kan vervolgens voortgezet worden.

*afbeelding rechts:
overzicht stappenplan uit
Nota van Uitgangspunten
(december 2020)*



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. Randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op het 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

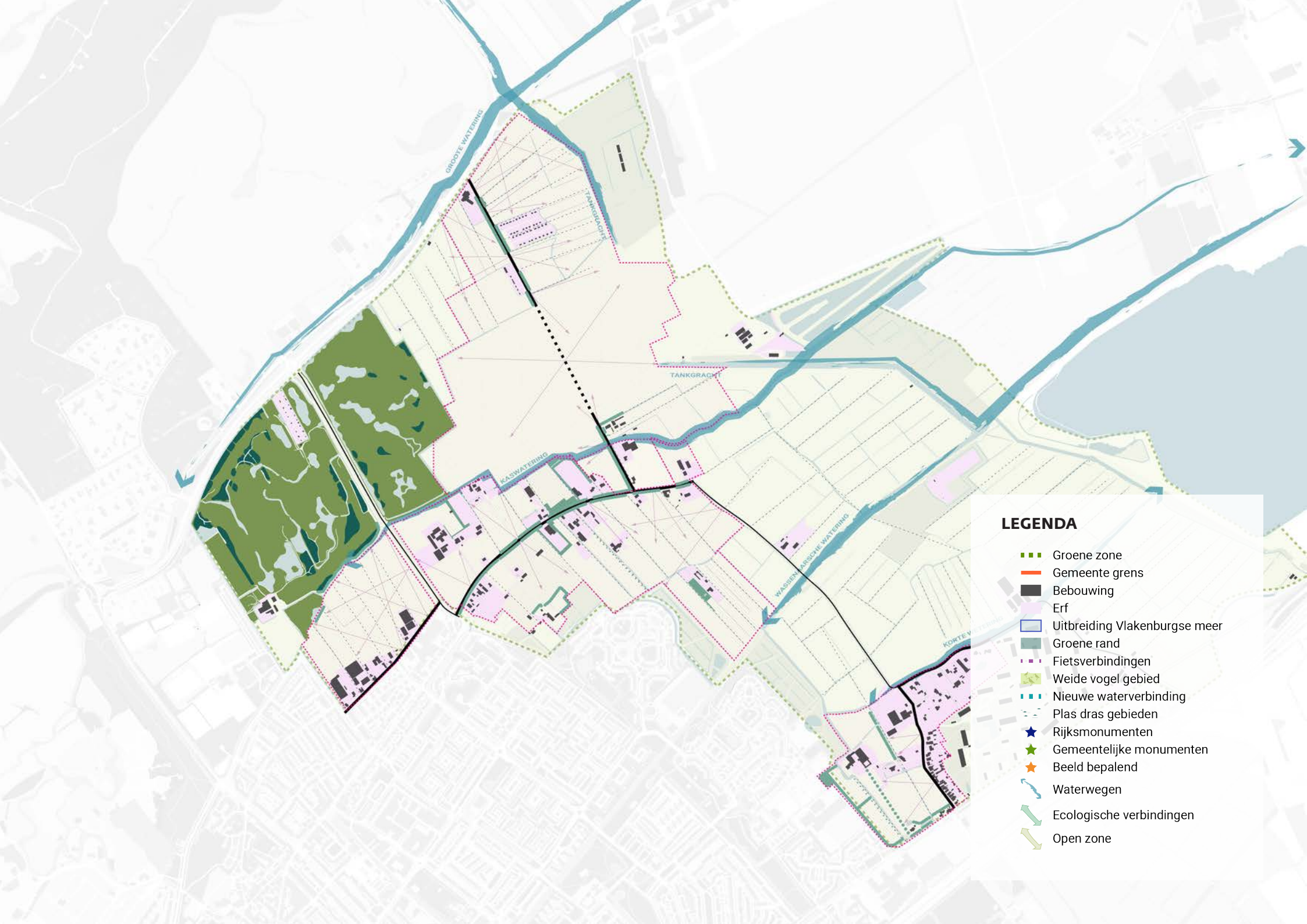
Dit aspect zorgt voor de gebruikswaarde van een voorstel. Geen ruimtelijk initiatief, hoe klein dan ook, staat volledig op zichzelf

maar is altijd verbonden met zijn omgeving. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen daardoor onderdeel zijn van structuren, zijn we verplicht rekening met elkaar te houden, 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

2. VISIE

Kaders uit de Nota van Uitgangspunten

Bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten zijn een achttal kaders benoemd. Deze kaders vormen ook de basis voor de uitwerking van het Masterplan. Omdat de Beperkte Gebiedsvisie een eerste uitwerking is van het Masterplan worden een aantal kaders in dit document nader uitgewerkt. Met name de Cultuurhistorische, Ecologische en Landschappelijke kaders vormen de basis voor de uitwerking van deze Beperkte Gebiedsvisie.



Algemeen

De uitgangspunten voor de bebouwde omgeving van de noordrand van Wassenaar zijn integraal onderdeel van algemene uitgangspunten voor de gehele Groene Zone. In het navolgende hoofdstuk wordt daarom niet uitsluitend ingegaan op het bebouwde programma van de Groene Zone, maar ook bijvoorbeeld op verkeer, openheid, ecologie en duurzaamheid. Deze onderwerpen kunnen gevolgen hebben voor de visie op de bebouwde omgeving, of kunnen aanleiding zijn voor keuzes die gemaakt worden in deze visie. Hierbij wordt de begrenzing zoals vastgesteld in de Bestuurlijke Afspraken UMV 2018/2020 en de Nota van Uitgangspunten Groene Zone aangehouden.

Na deze algemene, integrale uitgangspunten worden per deelgebied de kaders specifiek beschreven. De deelgebieden zijn:

- Deelgebied Ruigelaan
- Deelgebied Oostdorperweg
- Deelgebied Hoge Klei / Verlengde Hoge Klei
- Deelgebied Ammonslaantje / Maaldrift

De Beperkte Gebiedsvisie gaat nader in op de bebouwde omgeving van de noordrand van Wassenaar, de overige onderwerpen zullen aan de orde komen in het Masterplan / Integrale gebiedsvisie. Ook zullen de onderzoeksgebieden nader uitgewerkt worden volgens de kaders uit de Beperkte Gebiedsvisie.



Deze Beperkte Gebiedsvisie heeft als doel verantwoorde, integrale keuzes te maken op het bebouwde programma van de Groene Zone, waarbij de huidige waarden en kwaliteiten behouden en versterkt worden.

Ook geeft de visie mogelijke oplossingsrichtingen voor activiteiten in de Groene Zone die niet passend zijn binnen de gestelde ambities uit de Nota van Uitgangspunten.



Ecologische structuur

De ecologische structuur in de Groene Zone is opgezet vanuit het NatuurNetwerk Nederland: Ecologische Verbindingszone Lentevreugd - De Horsten. Deze verbindingszone verbindt het duingebied met de landgoederenzone. De natuurtypen moeras-, (vochtig) hooiland en bosverbinding worden in deze zone aangelegd, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland. Het doel van deze ecologische structuur is het vergroten van de biodiversiteit en beleving in en rondom de Groene Zone.

Haaks en parallel op deze structuur worden via de wateringen en cultuurhistorische lijnen een fijnmazig ecologisch netwerk geambieerd. Via struwelen en bomenlanen worden de 'droge' soorten zoals Baardvleermuis, Watervleermuis, Hermelijn, Houtpantserjuffer en Eekhoorn bediend. Rondom en in watergangen worden onder andere de Kleine vuurvlieder, Oranjetip en diverse bijen gevoed. Naast deze diersoorten krijgen ook diverse plantensoorten middels deze ecologische structuur een habitat.



Visie:

- De ecologische verbindingszone 'Lentevreugd - De Horsten' is de ecologische drager voor de biodiversiteit van de Groene Zone
- De Kas- en Zijlwating vormen voedingsaders voor watergebonden flora en fauna, en vormen een ecologische verbinding met de bebouwde omgeving van Wassenaar.
- De bomenlanen langs de Hogeboomseweg, Oostdorperweg en Maaldrift vormen een ecologische verbinding voor diverse soorten vleermuizen.
- Groenstructuren ten noorden van het Weteringpark en rondom Deijlerhoeve dragen bij aan een ecologische buffer tussen de noordelijke wijken van Wassenaar en de Groene Zone.
- Door middel van een bomenlaan kan een ecologische verbinding tot stand worden gebracht tussen het Bunkerbos (als onderdeel van de ecologische verbinding) en de Hogeboomseweg.
- Ieder nieuw initiatief dient aan te tonen welke maatregelen bijdragen aan het versterken van de ecologische doelstellingen.



Erven

Karakteristiek van de Oostdorperweg is de ontwikkeling van erfstructuren die op afstand liggen van de Oostdorperweg. Een aantal erven zijn in enkele eeuwen oud, als boerenerf op de rand van een zandrug. Andere erven zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw ontwikkeld. Tussen clusters bebouwing direct langs de weg en lanen naar de achtergelegen erven, is door de ligging van deze erven een gevarieerd beeld vanaf de Oostdorperweg ontstaan. Door middel van smalle doorzichten en incidentele openingen ontstaat een gevarieerd beeld waarbij het landschappelijke en agrarische karakter voelbaar is.

Naast de bebouwing op de erven is in de loop der jaren ook (agrarisch gerelateerde) bebouwing toegevoegd. Deze bebouwing heeft een functionele en ruimtelijke relatie met de erven. Hoofdrichtingen van deze bebouwing staan haaks of parallel aan de lanen en kavelrichtingen. Door middel van erfbeplanting rondom de erven ontstaat een eenduidig beeld en worden de erven als landschappelijk element herkenbaar.

Langs de Ruigelaan zijn vanwege relatief nieuwe ontwikkelingen (uitgezonderd een enkele boerderij) herkenbaar, zoals het hotel, het woonwagencentrum en volkstuindersvereniging. Vanwege de diversiteit aan functies heeft het de voorkeur deze functies te omzoomen met erfbeplanting.



Visie:

- Erfbeplanting rondom de erven aan de Oostdorperweg vormt een onderdeel van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur.
- Laanbeplanting wordt behouden en waar mogelijk versterkt als cultuurhistorisch onderdeel van de erven.
- Nieuwe ontwikkelingen buiten de erven worden beperkt.



Linten

De Groene Zone kent een aantal typologieën van lintbebouwing. Langs het Ammonslaantje en Maaldrift is deze lintbebouwing prominent herkenbaar. Langs de Oostdorperweg is in de jaren '50 van de vorige eeuw klein bebouwingslint ontstaan als overgang tussen het bestaande lint van de Oostdorperweg (niet in het plangebied) en het buitengebied.

Het Ammonslaantje / Maaldrift vormt een relatief afgeronde eenheid met ruim zicht op het omliggende polderlandschap. Met name vanaf Maaldrift is een vergezicht op de binnenduinrand mogelijk. De open ruimte ten zuidwesten van het Ammonslaantje wordt ingenomen door weilanden en het boerderijcomplex Deijlerhoeve, alsmede een incidentele boerderij of bebouwing.

Het lint tussen De Oude Trambaan en Ammonslaantje nr. 37 is intensief; bebouwingen staan veelal tegen elkaar gebouwd. Ook vanwege de rooilijn dicht op de weg wordt dit gedeelte van het Ammonslaantje als lint gekenmerkt.

Het gedeelte vanaf Ammonslaantje 37 tot en met 43, alsmede Maaldrift 1 tot en met 7c heeft een meer extensief karakter, waarbij de bebouwing vrij op de kavels staan en waarbij de rooilijnen meer van de weg af liggen. Dit resulteert in diepe en informele voortuinen.

De lintbebouwing aan de Oostdorperweg zal in zijn huidige vorm behouden blijven. Vanwege de ligging van het erf van Oostdorperweg 206, is er geen ruimte het lint uit te breiden richting het noorden van de Oostdorperweg.



Visie:

- Het intensieve lint van het Ammonslaantje blijft behouden. Vanwege het intensieve karakter is geen ruimte voor nieuwe (woningbouw) ontwikkeling.
- In het extensieve lint kan ruimte ontstaan voor een enkele kleinschalige nieuwe (woningbouw) ontwikkeling, mits het open en informele karakter van Ammonslaantje / Maaldrift behouden blijft.
- Het open gebied tegenover het Ammonslaantje dient, als tegenhanger op de lintbebouwing, open te blijven. De bestaande hagen vormen een ruimtelijke scheiding tussen de stedenbouwkundige ruggengraat van het Ammonslaantje en het open landschap. Het toevoegen van laanbomen langs het Ammonslaantje is niet gewenst.
- Toevoegen van laanbeplanting langs Maaldrift is mogelijk, indien doorzichten (onder boomkronen) behouden blijven.
- De lintbebouwing aan de Oostdorperweg behoudt zijn huidige vorm en omvang.



Openheid van het landschap

In de Nota van Uitgangspunten wordt het open, agrarisch karakter van de Groene Zone als één van de kwaliteiten gekenmerkt. Voornamelijk het gebied ten noorden van de Hogeboomseweg en vanaf Maaldrift tot aan de binnenduinrand/N441 is erfahrbaar als een ruimtelijke en groene buffer tussen het toekomstig woongebied Valkenhorst en de bebouwde kern van Wassenaar. De zone tussen de bebouwde kern en Oostdorperweg / Hogeboomseweg / Ammonslaantje kent ook een agrarisch en open karakter, maar heeft een meer kleinschalig karakter. Het coulissenlandschap kenmerkt deze zone.

De percelen van de Hoge Klei en Verlengde Hoge Klei hebben elk een eigen gebruik en hierdoor een eigen karakter. De onderlinge relatie tussen de diversiteit aan agrarisch gebruik vormt echter wel een eenheid binnen dit gedeelte van de polder.

Door middel van een groene overgangszone met woongebied Valkenhorst, in combinatie met de ecologische verbindingzone, wordt deze open ruimte aan de noordwestzijde gemarkeerd door een natuurlijke opgaande struweel en bosrand.



Visie:

- De huidige openheid van het landschap dient geborgd te worden. De zichtrelatie tussen Maaldrift en de binnenduinrand dient in stand gehouden te worden. Dit betekent dat bosschages, bebouwing, opgaande (cultureel) beplanting en hekwerken in de open (noordelijke) ruimte vermeden dienen te worden. In het coulissenlandschap is meer ruimte voor landschappelijke elementen vanwege het meer kleinschalige landschap. In het Masterplan zal nader onderzocht worden hoe het open landschap vormgegeven dient te worden.
- De differentiatie tussen het coulissenlandschap en de grotere open ruimtes is een kwaliteit die behouden dient te blijven.
- De noordwestelijke beëindiging van de ruimte (overgangszone Valkenhorst en de oevers van het Valkenburgse Meer) dient in samenhang en in samenwerking met de gemeente Katwijk en de provincie Zuid-Holland (ter hoogte van het Valkenburgse Meer) uitgewerkt te worden.

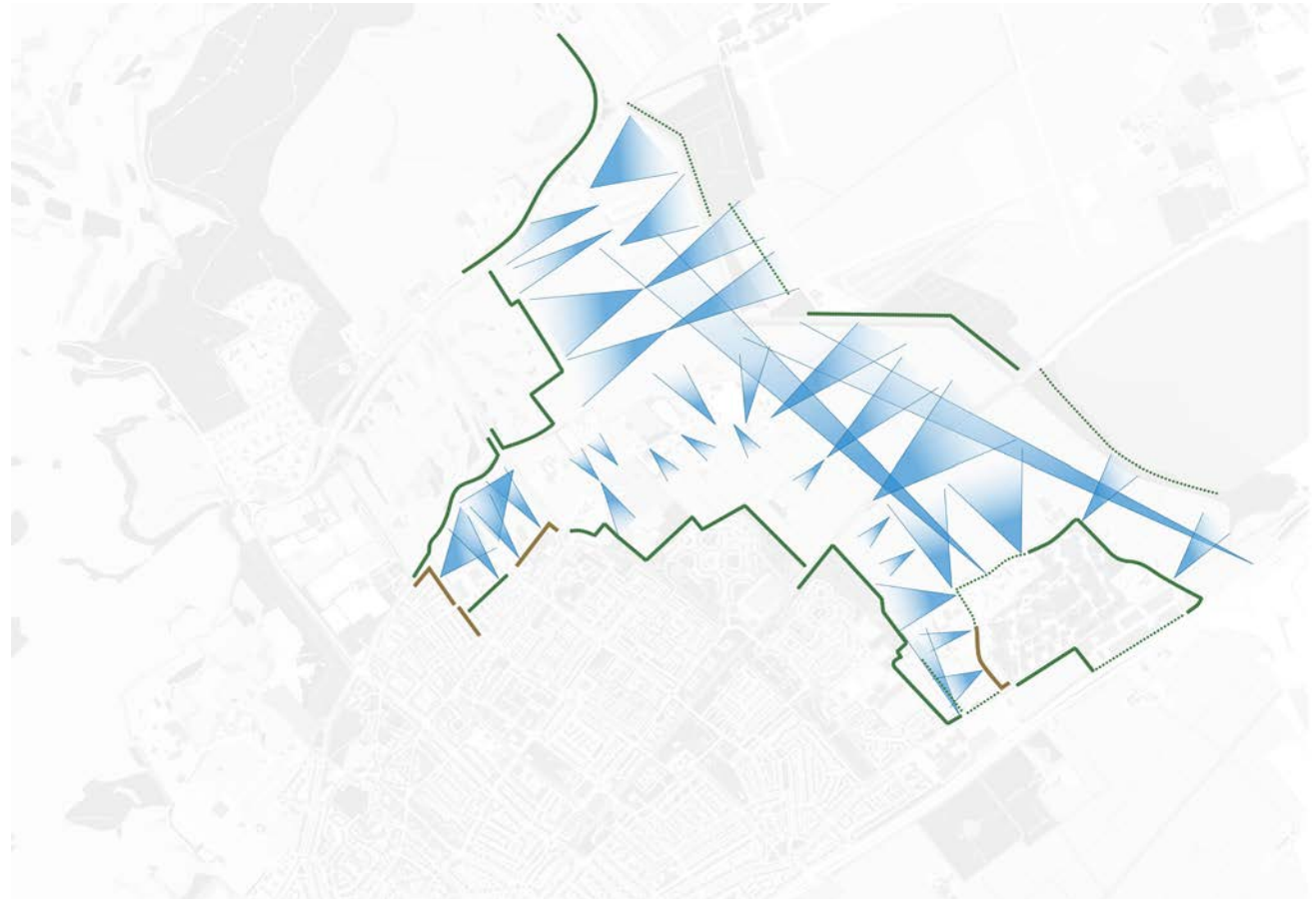


Zicht op het open landschap

Het zicht op het open landschap heeft een sterke relatie met de openheid van de Groene Zone. De beleving vanaf de openbare weg naar het open landschap is een belangrijk kenmerk van de Groene Zone. Door dit zicht wordt de beleving van het open landschap 'voelbaar' en ervaarbaar vanaf de (openbare) weg. Het contrast tussen een open zichtveld bij bijvoorbeeld de Hogeboomseweg en de smalle doorzichten langs de Oostdorperweg karakteriseren het agrarisch gebied.

De kleinschalige open ruimtes bij het Ammonslaantje, en ten zuiden van de Hogeboomseweg, en rondom de Oostdorperweg zijn ook door te vertalen naar de zichtassen; minder vaak en kleine momenten versus open zicht op het weids landschap.

De kwaliteit van het open landschap wordt in nagenoeg alle beleidsdocumenten en visies onderstreept, zo ook in de Beperkte Gebiedsvisie. Het meer kleinschalige open landschap als overgang van de bestaande dorpsrand tot de Hogeboomseweg dient behouden te blijven, alsmede het open landschap tussen Hogeboomseweg en de overgangszone naar Valkenhorst.



Visie:

- Het open landschap wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Indien de milieustraat, inclusief de naastgelegen vuilberg, wordt verwijderd zullen geen bebouwing en/of opgaande beplanting aangelegd worden.
- Het gebied ten westen van het Ammonslaantje wordt gevrijwaard van verdere bebouwing en opgaand groen. Bij herbestemming worden zichtbelemmerende elementen, indien van laagwaardige architectonische en/of ecologische kwaliteiten, waar mogelijk verwijderd.



Infrastructuur

De ambitie is om binnen de Groene Zone het autoverkeer te extensiveren. De huidige verkeersmaatregelen zullen gehandhaafd blijven en door middel van extensivering van het programma kunnen de autoverkeersbewegingen worden terug gebracht. Ook de verkeersmaatregel bij het Ammonslaantje (inrijdverbod bij de Hogeboomseweg) zal gehandhaafd blijven. Tenzij onderzoek anders zal aangeven, zal de doorgaande weg door de Groene Zone, vanaf de Oostdorperweg, zal vooralsnog ongewijzigd over Maaldrift verlopen.

Naast de bestaande (recreatieve) fietspaden worden nieuwe fietsverbindingen tussen Valkenhorst en het duingebied geambieerd. In samenhang met de ontwikkeling van woongebied Valkenhorst worden een aantal nieuwe recreatieve fietsverbindingen onderzocht.

Als onderdeel van het recreatief netwerk worden ook extensieve natuurlijke wandelpaden geïntroduceerd.



Visie:

- De (auto-) verkeersintensiteit binnen de Groene Zone wordt waar mogelijk verminderd. Door uit- of verplaatsing van Avalex zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. In het Masterplan zal een onderzoek plaatsvinden naar mogelijkheden voor een alternatieve locatie voor Avalex, mede ten behoeve van afname van verkeersbewegingen in de Groene Zone.
- In samenwerking met de gemeente Katwijk en de provincie Zuid-Holland zal in het kader van het Masterplan onderzocht worden of, en op welke wijze, de N441 afgewaardeerd kan worden.
- Het recreatief netwerk wordt uitgebreid door middel van fiets- en wandelpaden.
- Verkeerstechnische ingrepen dienen tot een minimum beperkt te worden, waarbij snelheidsremmers geïntegreerd dienen te worden in het wegbeeld. Technische ingrepen doen veelal afbreuk aan het cultuurhistorische karakter van de weg. In het Masterplan worden wegprofielen nader uitgewerkt.



Duurzaamheid

Gemeente Wassenaar wenst een stevige bijdrage leveren in de transitie van fossiele energie naar hernieuwbare energiebronnen. Daarom is de ambitie om te onderzoeken of, en zo ja op welke wijze, duurzaamheidsaspecten een plek kunnen krijgen binnen de Groene zone. Onder andere wordt bekeken of zonne-energie een plek kan krijgen binnen de Groene Zone. Dit wordt mogelijk ingepast bij nieuwe ontwikkelingen, maar er liggen ook kansen op bestaande erven. Ook wordt meegenomen of duurzaam – en indien mogelijk energieneutraal – gebouwd (of verbouwd) kan worden.

Mede vanwege de landschappelijke waarden van het gebied heeft gemeente Wassenaar momenteel geen ambities voor het opwekken van windenergie in de Groene Zone.

Voor het duurzaam verwarmen van de woningen zijn in de Groene Zone relatief beperkte opties beschikbaar. De lage bebouwingsdichtheid en grote afstand tussen woningen maakt dat een warmtenet geen realistische optie is. Wel kunnen bewoners – indien geen sprake is van beschermde ondergrond – aan de slag met individuele warmtetechnieken (zoals warmtepompen).

Visie:

- In de Groene Zone worden – in lijn met de ambitie van Wassenaar – mogelijkheden onderzocht voor verduurzaming. Hierbij geldt vanzelfsprekend de randvoorwaarde dat de landschappelijke waarden van de Groene Zone niet in het geding mogen komen.
- Ook wordt onderzocht of kansen bestaan om de



ecologische waarden van het gebied te vergroten. Bijvoorbeeld door het toevoegen van gebiedseigen vegetatie en het aanleggen natuurvriendelijke oevers. Een meer specifieke toelichting over ontwikkelingen op het gebied van ecologie staat weergegeven in Bijlage II, ecologie.

Onderzoeksgebieden

De Groene Zone is, en blijft, een gebied in beweging. In het gebied wordt ondernomen, plannen worden gemaakt en wordt er gewoond. Ontwikkelingen die plaats hebben gevonden of wellicht zullen plaatsvinden hebben ook gevolgen voor het ondernemersklimaat en woongenot. Vanwege sectorale keuzes of belangen zijn afwegingen gemaakt waardoor mogelijk gewenste ontwikkelingen strandden of zijn ontwikkelingen uitgevoerd waarbij integrale belangen onvoldoende in ogenschouw zijn genomen.

Een aantal initiatieven, of ontwikkelingen, worden in het Masterplan nader uitgewerkt. Voor de keuze voor ontwikkeling van de Amerikaanse School wordt in samenwerking met de initiatiefnemer een separaat project opgestart. Het definitieve programma zal in het Masterplan verwerkt worden.

Naast deze onderzoeksgebieden worden ook een aantal initiatieven, mede voortkomend uit de zienswijzen, middels een stippellijn gemarkeerd. Deze markeringen zijn in de verschillende deelgebieden weergegeven. Deze initiatieven zijn opgenomen in de Beperkte Gebiedsvisie.

De zoeklocatie dat onderdeel vormt van de Bestuurlijke Afspraken 2018 en 2020 zijn in dit overzicht niet weergegeven, maar vormen uiteraard wel onderdeel van het op te stellen Masterplan, of gebiedsvisie. Locatie, afmetingen en randvoorwaarden zullen in samenwerking met het Fieldlab voor sensorgerelateerde technologieën en toepassingen, of Unmanned Valley, en de gemeente Katwijk verkend worden.

De (overige) onderzoeksgebieden zijn als volgt:



1. *Uitbreiding woonwagencentrum Ruigelaan*

Het woonwagencentrum en de gemeente hebben sinds jaren de ambitie het aantal woonwagens uit te breiden met vijf nieuwe plaatsen. De gemeente zal een ruimtelijk en programmatisch plan opstellen voor deze uitbreiding. De arcering geeft het zoekgebied weer waar mogelijk deze plaatsen het meest optimaal zijn, zowel programmatisch als landschappelijk.

2. *Onderzoekslocatie Oostdorperweg*

Onderzocht wordt, in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf (momenteel eigenaar van de gronden) en de provincie Zuid-Holland, welke

mogelijkheden er denkbaar zijn voor verplaatsing van programma in de Groene Zone naar deze onderzoekslocatie. Dit ca. 2,4ha grote gebied kan ontsloten worden via de Kokshornlaan. Onderzocht wordt of, en op welke wijze, bedrijvigheid uit de Groene Zone dat zich minder goed voegt binnen het landelijke karakter verplaatst kan worden.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven momenteel nog geen medewerking te kunnen verlenen zolang de gevolgen niet geheel inzichtelijk zijn. Mogelijk is de locatie onderdeel van een Samenwerkingsovereenkomst waarbij de vrijwaringszone voor weidevogels geborgd en

gegarandeerd worden. Bovendien dient er sprake te zijn van uitruil van functies en gronden voor het Rijksvastgoedbedrijf voor borging van deze natuurcompensatie. Alsmede is het vertrekpunt (voor het Rijksvastgoedbedrijf) dat deze uitruil kostenneutraal is.

3. *Transformatie bedrijventerrein Ruigelaan*

Langs de Ruigelaan is momenteel een kavel bestemd als 'Bedrijventerrein'. Dit kavel grenst direct aan de Kaswating (ambitie: ecologie) en het open landschap. Door een enkele woning toe te staan op het gehele perceel, in combinatie met de realisatie van de ecologische doelstellingen, kunnen diverse ambities gerealiseerd worden. Onderzocht wordt hoe het initiatief uitgewerkt kan worden.

4. *Uitplaatsing Avalex*

In een integrale studie zal door de gemeente onderzocht worden of, en op welke wijze, het milieustation op een alternatieve locatie binnen Wassenaar ontwikkeld kan worden.

5. *Onderzoeksgebied bedrijfsopstallen*

Zoals ook in het Handboek Welstand & Beeldkwaliteit Wassenaar (jan. 2004, CH&partners) staat vermeld, doen de kassen en opslaghallen die later zijn bijgebouwd afbreuk aan het beeld. Door verwijdering van de later toegevoegde kassen wordt het oorspronkelijke vrije zicht hersteld. Door de opslaghal aan de Verlengde Hoge Klei te verwijderen ontstaan kansen om meer samenhang in bebouwing te verkrijgen. Onderzocht wordt op welke wijze de kassen en opslaghallen meer ingepast kunnen worden in het landschap, dan wel verwijderd kunnen worden.

6. *Uitbreiding Amerikaanse School*

De Amerikaanse School heeft de ambitie om als uitbreiding van de bestaande campus aan de Rijksstraatweg 200 op de Deijlerhoeve een onderwijsgebouw en een auditorium te ontwikkelen. Het benodigde onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden is door initiatiefnemer opgestart. Ruimtelijke, programmatische, cultuurhistorische en ecologische randvoorwaarden worden door de gemeente opgesteld. Voor deze randvoorwaarden geldt het vigerend (gemeentelijk en provinciaal) beleid. De uitbreiding kent een eigen participatie- en ontwikkeltraject.

Visie:

- Uitbreiding woonwagencentrum; de uitbreiding dient een goede (landschappelijke) inpassing te krijgen, waarbij bebouwing in het open landschap wordt vermeden. Efficiënt omgaan met de ruimte; kavelgrootte is vergelijkbaar met de bestaande woonwagenvakken. Ook dienen de bergingen (locatie, uitstraling) op een passende wijze mee ontworpen te worden.
- Onderzoekslocatie Oostdorperweg; locatie dient ingepast te worden in het landschap, met landschappelijke overgangen naar het weidevogelgebied, het golfterrein en de karakteristiek van de Oostdorperweg. Uitgangspunt is dat de locatie een directe ontsluiting krijgt op de Kokshornlaan, zodat verkeersbewegingen op de Oostdorperweg en verder in de Groene Zone beperkt worden.
- Transformatie bedrijventerrein Ruigelaan; de ontwikkeling van een enkele woning dient zich te voegen in het landschap en cultuurhistorie, waarbij de ecologische aspecten langs de Kaswating meegenomen dienen te worden.
- Uitplaatsing Avalex; bij amovering van het milieustation wordt uitgegaan van herstel van het open landschap en vergroten van het ecologisch areaal. Onderzocht wordt of op de locatie duurzaamheidsdoelen behaald kunnen worden. Voor het inpassen van deze doelen zijn het herstel van het landschap en ecologie leidend.
- Onderzoeksgebied bedrijfsopstallen; onderzocht wordt of, en welke, bedrijfsopstallen geamoveerd kunnen worden. Onderdeel van dit onderzoek is ook de mogelijkheid van transformatie naar woningen in het landelijk gebied. Hierbij dient de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet belemmerd te worden.
- Uitbreiding Amerikaanse School; net als de overige onderzoekslocaties geldt dat de uitbreiding ingepast dient te worden in het stedenbouwkundig en landschappelijk weefsel van het gebied tussen Te Weer en het Ammonslaantje. Mogelijke bebouwing dient aan zuidzijde van de bestaande oprijlaan plaats te vinden. Van de bestaande bebouwing zullen de latere uitbreidingen van de 19e-eeuwse boerderij gesloopt worden (waaronder de het omvangrijke stallencomplex met paardenbak), zodat landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische doelen behaald kunnen worden. Onderzocht dient te worden of een (ruimtelijke, programmatische of recreatieve) relatie gerealiseerd kan worden met het naastgelegen onderwijscomplex van het Adelbert College.
- Randvoorwaarde voor ontwikkeling van een testveld (stijg- en landingspunt) voor sensorgerelateerde toepassingen (drones) is dat ecologische, cultuurhistorische en ruimtelijke randvoorwaarden binnen de Groene Zone worden gerespecteerd.

Visiekaart Bebouwde omgeving Noordrand Wassenaar:

Op de visiekaart worden de diverse behandelde thema's in relatie met elkaar weergegeven. Hierdoor wordt een beeld gegeven van de huidige situatie en toekomstige ambities. Naast de diverse onderzoeksgebieden wordt voornamelijk ingezet op behoud van het bestaande programma en waarden. Daar waar mogelijk worden deze waarden, of kwaliteiten, versterkt.

In het navolgende hoofdstuk 'Visie Deelgebieden' worden de kwaliteiten en ambities van de deelgebieden nader toegelicht.





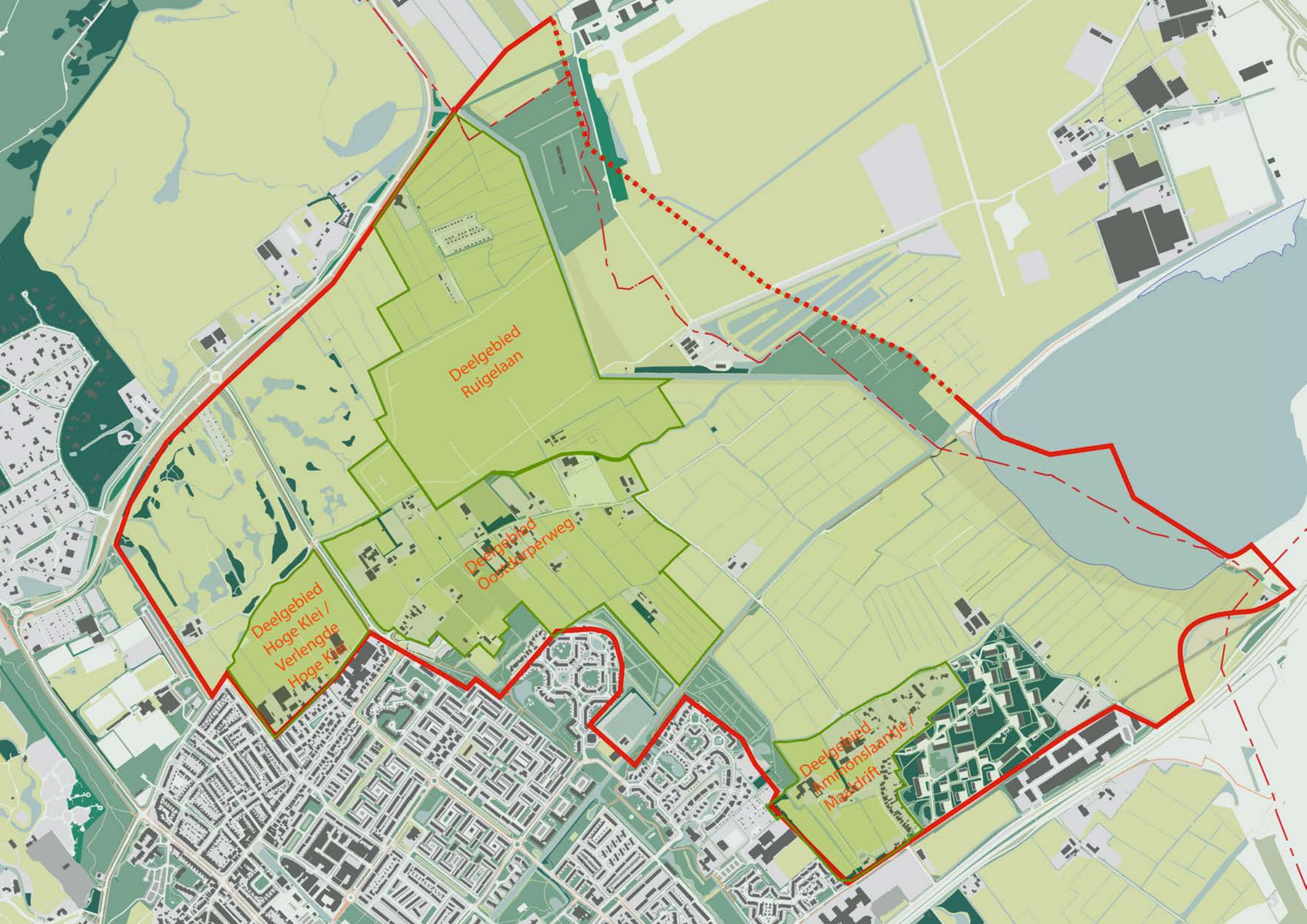
Ecologische doordringing

Ecologische doorgang

Ecologische doorgang

Rangschikking

|3. VISIE - DEELGEBIEDEN



Deelgebied
Ruigelaan

Deelgebied
Oostdorperweg

Deelgebied
Hoge Klei /
Verlengde
Hoge Klei

Deelgebied
Ammonslaankje /
Maatdrift

AMMONSLAANTJE - MAALDRIFT



Ecologische dooradering:

Ecologische verbinding voor 'droge' soorten, zoals spitsmuis, vlindersoorten en diverse soorten vleermuizen.



Extensieve lintbebauwing:

Lintbebauwing van veelal vrijstaande woningen. Bebouwing is herkenbaar als 'lint' middels afstemming in rooilijnen en bebouwingshoogte. Kaprichtingen en goothoogten zijn veelal divers. Vrijstaande bebouwingen zijn en blijven karakteristiek in deze zone. Daar waar voldoende ruimte is voor toevoeging van een extra woning, kan deze worden toegevoegd onder voorwaarde dat het extensieve (lint)karakter behouden blijft.



Zicht op het open landschap:

Van grote waarde is het zicht op het open en agrarisch landschap vanaf het Ammonslaantje / Maaldrift. Diversiteit tussen groene erfafscheidingen en/of laanbeplanting afgewisseld met onbelemmerd zicht op het weidelandschap is één van de kernwaarden van dit gebied. Vanaf de Deijlerweg ontstaat een kans door amoveren van stallen een ruimtelijke verbinding te maken naar het achtergelegen open landschap.



Intensieve lintbebauwing:

Intensieve lintbebauwing is een vorm van bebouwing met voornamelijk geschakelde woningen. Ruimte tussen de woningen is minimaal. Voorgevels, dicht op de weg, vormen als een bebouwingssmassa aan het Ammonslaantje.



Kleinschalige open ruimtes:

Open en landschappelijke 'kamers' zijn onderdeel van het (cultuurhistorische) karakter van het Ammonslaantje. Zij vormen het contrast met het 'lint'. Dit open landschap is ter plaatse van het Ammonslaantje kleinschalig, maar vormt een relatie met het agrarisch landschap in de Groene Zone. Deze ruimtelijke eenheden dienen behouden te blijven.



onderzoeksbied stedenbouwkundige inpassing:

Onderzocht wordt of de uitbreiding van de Amerikaanse School ingepast kan worden, zonder dat de landschappelijke, cultuurhistorische, en ecologische waarden hieronder lijden. Dit proces wordt separaat met bewoners en stakeholders nader uitgewerkt.



Erf Deijlerhoeve:

Het karakter van het open gebied aan het Ammonslaantje wordt (mede) bepaald door het erf van Deijlerhoeve, alsmede de laan naar het erf. Mede vanwege deze erfstructuur (inclusief de laan) wordt ook de kleinschalige open ruimtes bepaald. Het erf van de Deijlerhoeve (inclusief de laan) dient daarom als landschappelijk element herkenbaar te blijven. Het spreekt voor zich dat mogelijke nieuwe ontwikkelingen de herkenbaarheid van het erf niet in het gedrang mogen komen. Bebouwingen van lage architecturele of cultuurhistorische waarde mogen geamoveerd worden, teneinde het erf als cultuurhistorisch element te accentueren.



Ecologische dooradering

OOSTDORPERWEG



Kleinschalige open ruimtes:

Open en landschappelijke 'kamers' zijn onderdeel van het (cultuurhistorische) karakter van de Oostdorperweg. De ruimtes volgen de kavelrichtingen en assen naar de erven. Vanwege het kleinschalige karakter worden deze percelen niet (meer) ingezet voor veehouderij, maar hebben zij andere agrarische functies gekregen. Deze ruimtelijke eenheden, inclusief de zichtassen, dienen behouden te blijven.



Erven:

Het karakter van de Oostdorperweg wordt (mede) bepaald door de erven in het landschap, alsmede de lanen naar deze erven. Zij vormen als het ware de 'ruggengraat' van de ruimtelijke opzet van de Oostdorperweg. De erfstructuur en de lanen bepalen ook de kleinschalige open ruimtes.

De erven (inclusief de lanen) dienen daarom als landschappelijk element herkenbaar te blijven. Door erf- en laanbeplanting, (agrarisch) karakter en architectuur blijven deze erven herkenbaar en blijven zij duurzaam behouden. Het spreekt voor zich dat mogelijke nieuwe ontwikkelingen de herkenbaarheid van de erven (bebouwingscluster in het open landschap) niet in het gedrang mogen komen.



Ecologische dooradering:

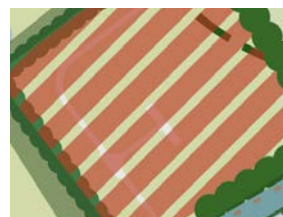
De Kaswating wordt een ecologische verbinding in noord-zuid richting, middels ecologische bermen en onderwatertaluds. Deze ecologische verbinding wordt aangelegd ten behoeve van 'natte' doelsoorten en staat in directe verbinding met de Ecologische Verbindingszone Lentevreugd - De Horsten.



Bebouwing direct langs de Oostdorperweg:

De richting van de erven is ook veelal gerelateerd (richting) aan de overige bebouwing langs de Oostdorperweg. Het heeft de voorkeur om, in tegenstelling tot de erven, hier terughoudend om te gaan met erfbeplanting. Hierdoor ontstaat het contrast tussen de bebouwing dat gerelateerd is aan de weg en erfbeplanting.

Mogelijke (kleinschalige) nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen aan de kavelbreedte en maat en schaal van de kleinschalige open ruimtes. De lintbebouwing aan de Oostdorperweg zal in zijn huidige vorm behouden blijven.



Onderzoeksgebied bedrijfsmatige herindeling:

Onderzocht wordt of bedrijven/activiteiten uit de Groene Zone uitgeplaatst kunnen worden naar het onderzoeksgebied. Dit onderzoeksgebied wordt ontsloten via de Kokshornlaan, zodat de bedrijfsmatige verkeersstromen een directe verbinding hebben naar de N441. Ter plaatse van de uitgeplaatste bedrijvigheid kunnen andersoortige ontwikkelingen plaatsvinden, zoals kleinschalige woningbouw en/of meer passende bedrijvigheid. Randvoorwaarde is dat (nieuwe) ontwikkelingen zich voegen naar de cultuurhistorische en landschappelijke structuur van de Oostdorperweg.

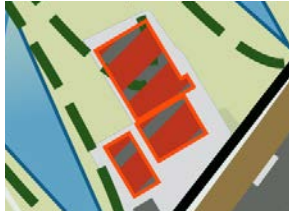
Dit proces wordt separaat met bewoners en stakeholders nader uitgewerkt. Als vuistregel wordt gehanteerd dat er per saldo niet meer bebouwing dan de huidige situatie binnen de Groene Zone zal plaatsvinden. Het spreekt voor zich dat het Rijksvastgoedbedrijf een positieve grondhouding dient te hebben op deze mogelijke ontwikkeling.



Ecologische dooradering

dooradering

HOGE KLEI - VERLENGDE HOGE KLEI



Onderzoeksgebied bedrijfsopstallen:

Onderzocht wordt of bedrijfsopstallen, waarbij de functie niet agrarisch is, bij bereidheid van eigenaar en in overleg met gemeente, geamoveerd kunnen worden. Als compensatie hierop is (kleinschalige) woningbouw mogelijk, mits het agrarisch gebied zichtbaar wordt/blijft vanaf de Hoge Klei en Verlengde Hoge Klei. Randvoorwaarden voor mogelijke ontwikkelingen zijn:

1. De agrarische gronden dienen ten alle tijden als een open gebied erfahrbaar te blijven.
2. Het areaal bebouwd oppervlak dient af te nemen.
3. De achtergevel van de huidige (te amoveren) bebouwing is de maximale bebouwingsgrens.
4. Nieuwe ontwikkelingen mogen de huidige agrarische functies niet belemmeren. Hindercirkels en overige milieutechnische randvoorwaarden, ten behoeve van de agrarische functies, dienen ten alle tijden gerespecteerd te worden.
5. Transformatie van bedrijven naar woningbouw vraagt per keer toetsing door de verantwoordelijke overheden, inachtnemend de ecologische aspecten en ruimtelijke consequenties.



Ecologische dooradering:

De Kaswatering wordt een ecologische verbinding in noord-zuid richting, middels ecologische bermen en onderwatertaluds. Deze ecologische verbinding wordt aangelegd ten behoeve van 'natte' doelsoorten en staat in directe verbinding met de Ecologische Verbindingszone Lentevreugd - De Horsten.



Kleinschalige agrarische percelen:

De huidige vorm en afmeting van de agrarische percelen zijn afgeleid van ontginning ten behoeve van de bollenteelt. De Hoge Klei, en voor een deel de Verlengde Hoge Klei, zijn onderdeel van het zanderijlandschap waarbij beide wegen zich temidden van de bollenvelden zich bevonden. Door samenhang te brengen langs de Hoge Klei en Verlengde Hoge Klei, ontstaat het gewenste beeld van bebouwing aan de 'voorkanten' van de percelen in combinatie met doorzichten naar de agrarische (bollen-) velden hier achter. Ook landschappelijke randen (bv door bomenrijen) tussen de percelen dragen hier aan bij.



Zicht op het open landschap:

Evenals de deelgebieden Oostdorperweg en Ammonslaantje-Maaldrift, is het ook bij de Hoge Klei en Verlengde Hoge Klei van grote waarde dat de zichtrelatie tussen de openbare weg en het achtergelegen agrarische (bollen-)landschap minimaal behouden blijft. Waar mogelijk kunnen zichtrelaties worden versterkt of aangebracht. Het spreekt voor zich dat zichtlijnen haaks op de verkaveling (vanaf de Zonneveldweg en de Kokshoornlaan) behouden blijven. Vanaf deze locaties is de diversiteit van het polderlandschap maximaal erfahrbaar.



Ecologische dooradering

RUIGELAAN



Onderzoeksgebied uitbreiding woonwagencentrum:

Het huidige woonwagencentrum aan de Ruigelaan wordt momenteel maximaal benut. Om aan de vraag van woonwagen-bewoning te voorzien, wordt een uitbreiding voorgesteld voor 5 woonwagens. Landschappelijke inpassing van deze woonwagens, inclusief bergingen is een randvoorwaarde. In samenspraak met initiatiefnemers wordt deze opgave integraal opgepakt.



Landschappelijke kaders:

Om eenheid te krijgen in de diversiteit van functies aan de noordzijde van de Ruigelaan wordt, waar mogelijk, een groene singel voorgesteld. Deze groene singels vormen een eenduidig kader in het open landschap.



Onderzoeksgebied transformatie bedrijventerrein:

Direct langs de Kaswatering ligt een perceel dat in het huidige bestemmingsplan bestemd is als bedrijventerrein. Onderzocht wordt op welke wijze deze bestemming gewijzigd kan worden naar een meer passende functie binnen de ambitie van de Groene Zone, zoals ecologie.



Zicht op het open landschap:

Vanaf de Ruigelaan is het open polderlandschap maximaal ervaarbaar. Deze beleving wordt versterkt door het ontbreken van bomenlanen en bebouwing langs de Ruigelaan. Aan de noordzijde van de Ruigelaan zijn een aantal ontwikkelingen die deze maximale doorzichten sporadisch belemmeren. Deze ontwikkelingen worden, waar mogelijk, afgeschermd door middel van beplanting.



Ecologische dooradering

Ecologische dooradering

| BIJLAGE I

BELEIDS INVENTARISATIE

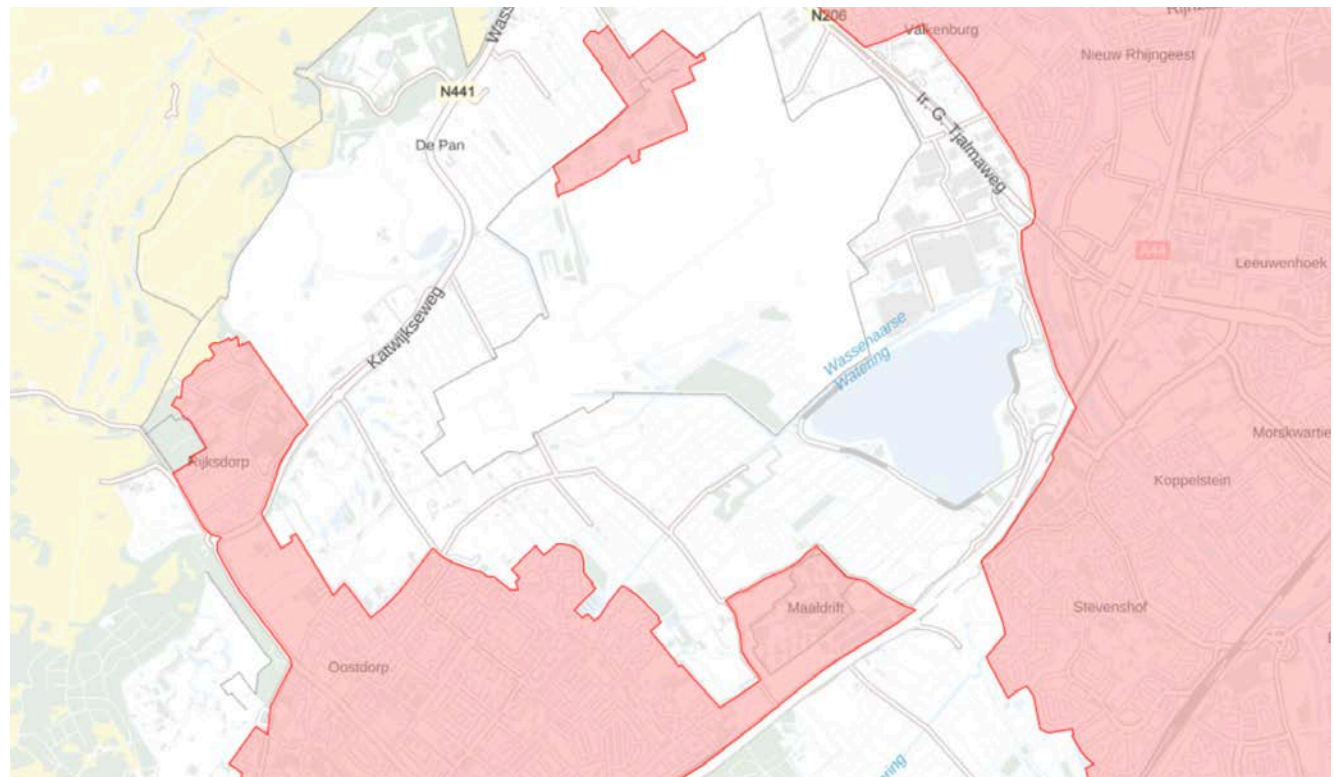
PROVINCIAAL BELEID

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: bestaande 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.



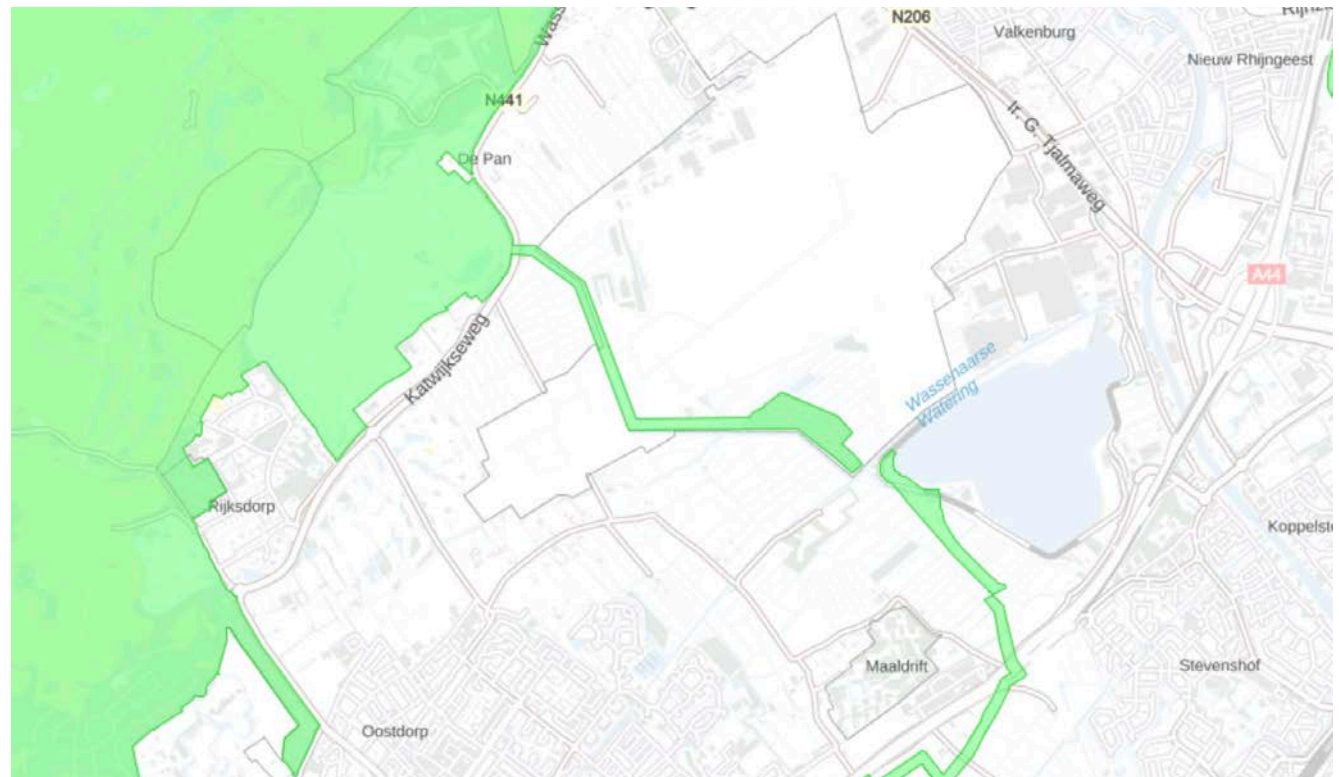
Natuurnetwerk Nederland inclusief ecologische verbindingen

Binnen de contouren van de Groene Zone ligt een opgave om 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. Zie hiervoor de afbeelding hiernaast.

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.



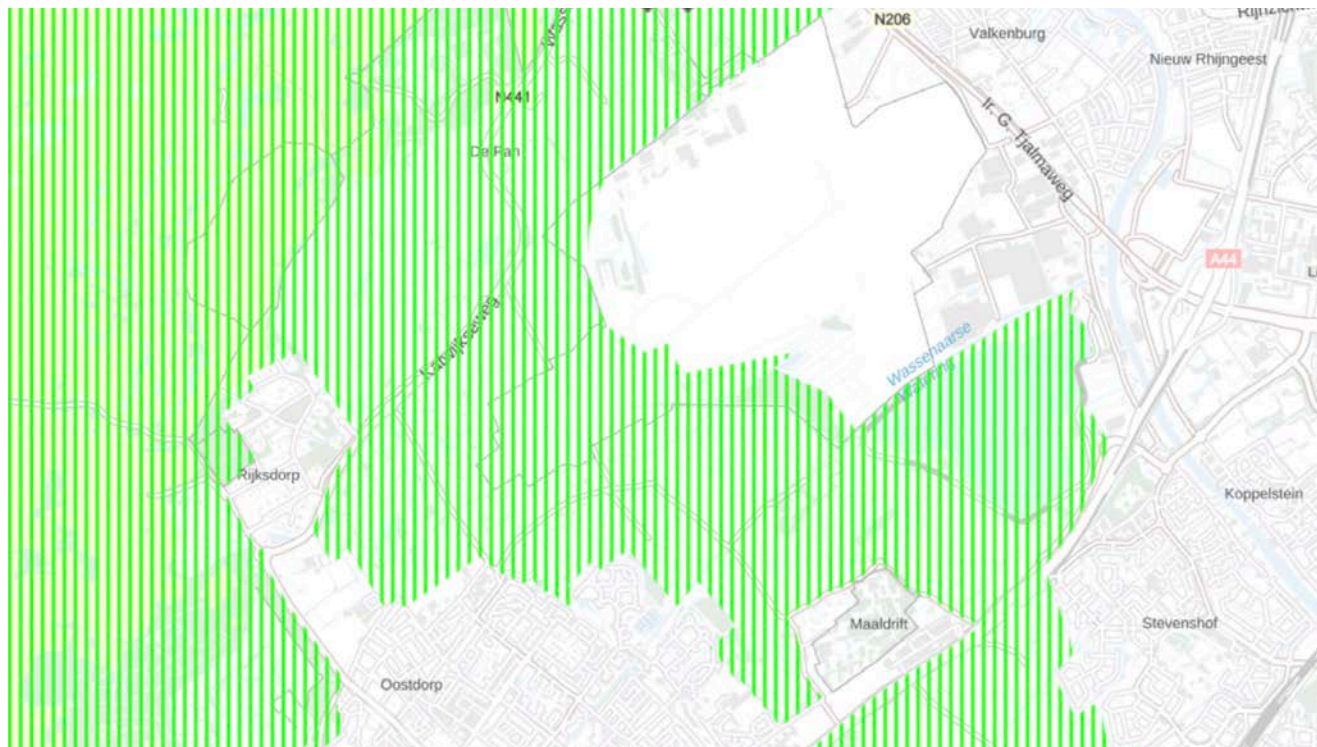
Groene buffers

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 de 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 inrichting en structuur in dergelijke gebieden vaak samen. Dat systeem mag niet worden aangetast maar natuurlijk wel worden 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 gewenste klimaat- en energie-efficiënte van 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. 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 op locaties waar overheden in het verleden al hebben geïnvesteerd, verdere investeringen (door overheden en particulieren) plaatsvinden ter vergroting van de belevingswaarde en herkenbaarheid.

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 te 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 om 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 afwisselende gradient waar vele flora- en faunasoorten gedijen. 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.

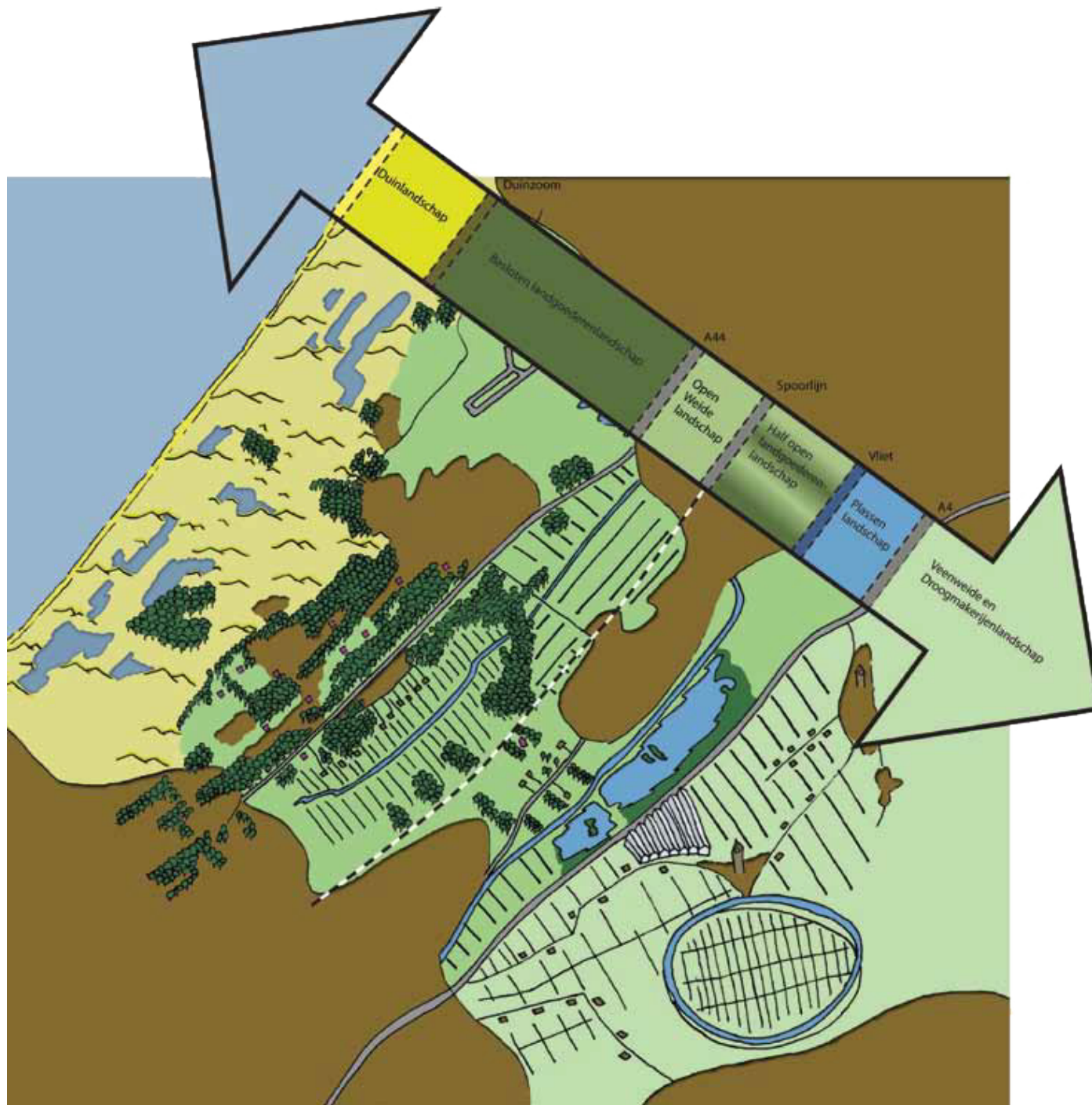
Ruimtelijke kwaliteiten

- Kleinschalig open polderlandschap
- Beplanting concentreert zich langs wegen en erven
- Delen van de Atlanticwall en het voormalig militair vliegveld Valkenburg
- De wateringeng (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 open 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**.

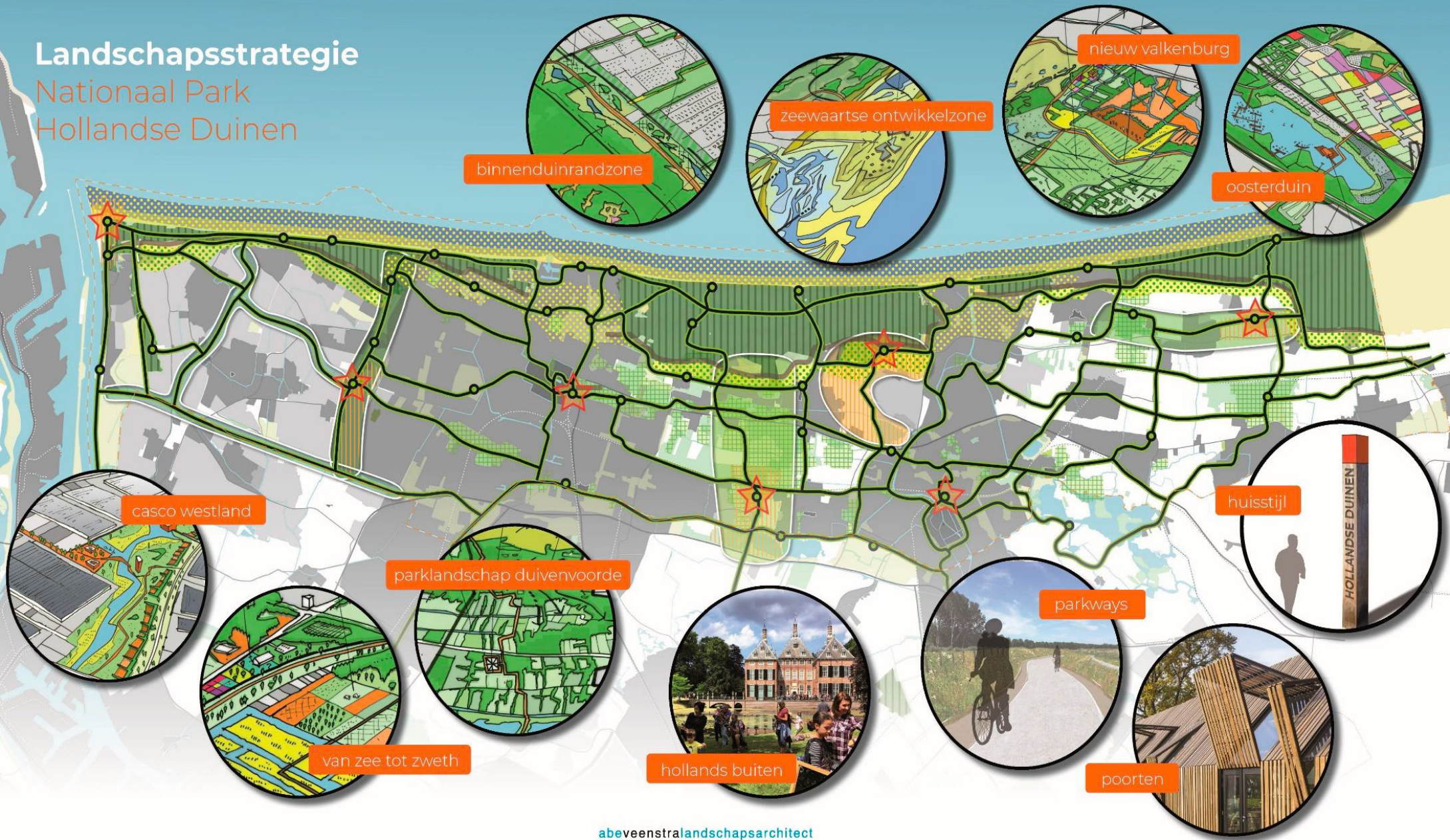
De Mient Kooltuin zal worden ingezet als 'poort', waarbij cultuurhistorische bebouwing (de oude barakken uit WOII) zal worden gebruikt als informatiecentrum. Tevens wordt nabij het informatiecentrum een mobiliteitshub ingericht, zodat bezoekers gestimuleerd wordt om middels de fiets het gebied te bezoeken. 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 en de recreatieve doorwaadbaarheid versterken en verbeteren (**versterken**). Inzetten op kleinschalige agrarische bedrijvigheid, wat 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:

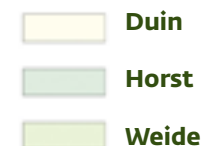
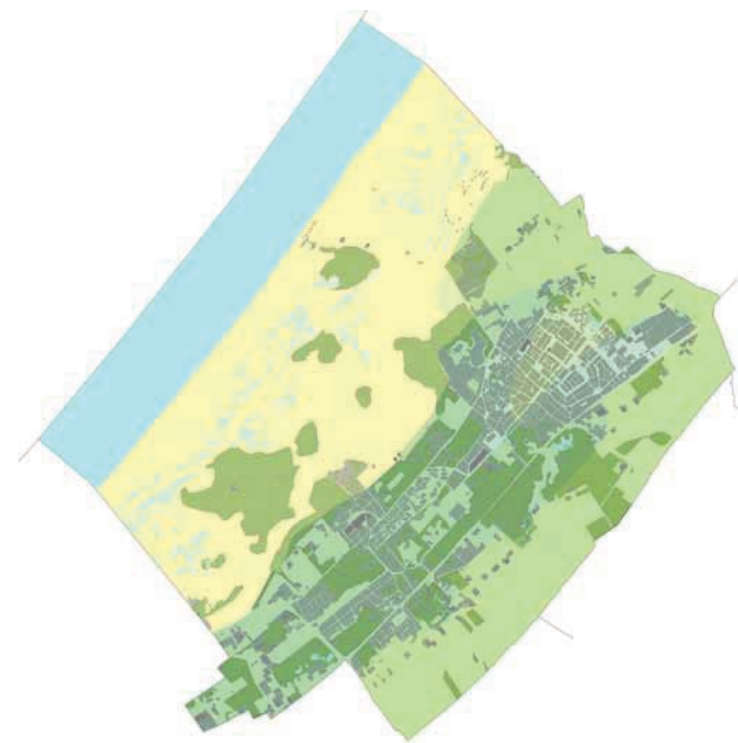
- de jonge duinen, waar tegenaan in de 17e eeuw buitenplaatsen werden gesticht om zo van het aanwezige zoete water en het natuurlijke reliëf gebruik te kunnen maken. Vanaf de tweede helft

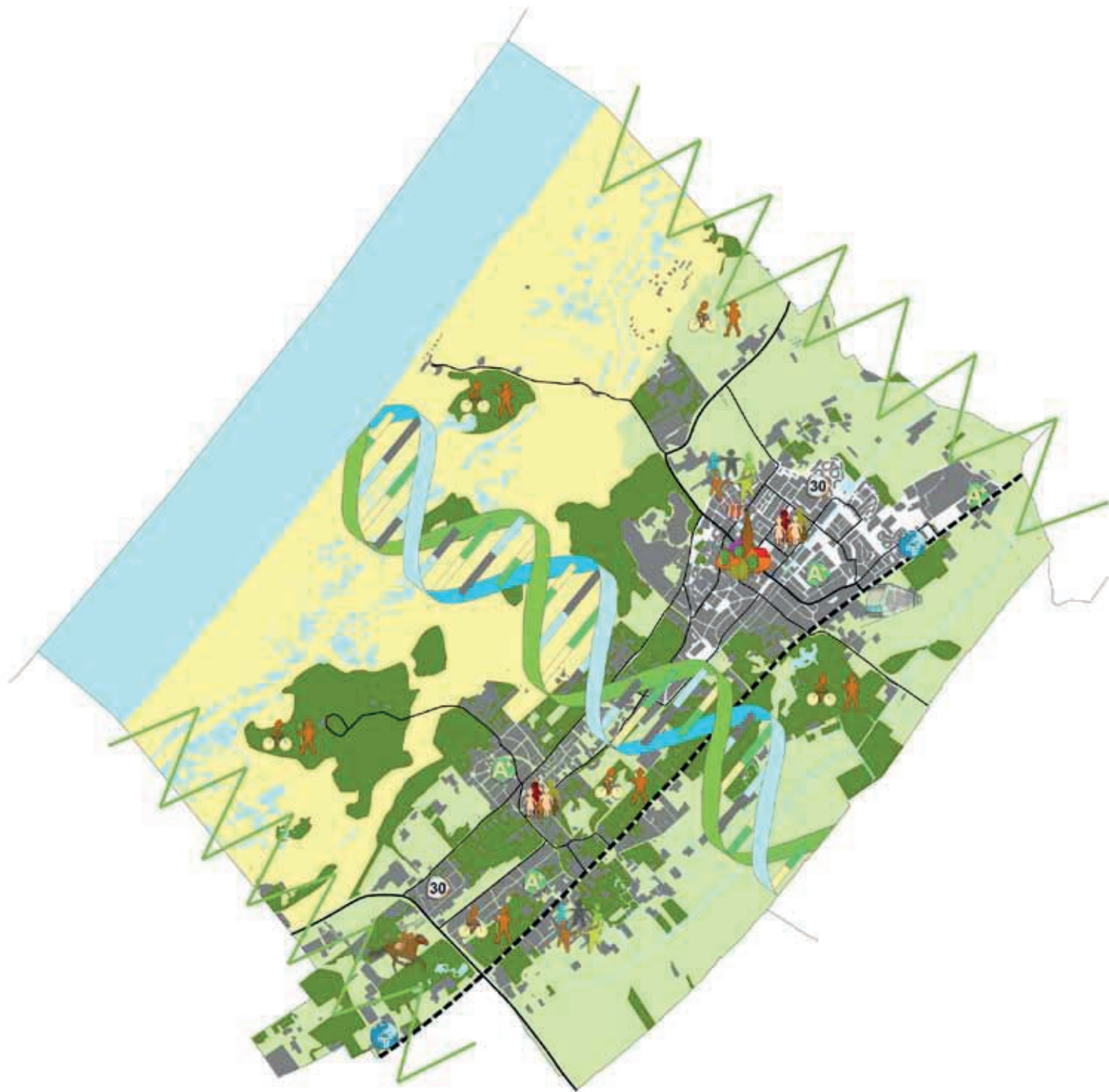
van de 19e eeuw worden de duinen gebruikt voor drinkwaterwinning;

- 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) bestaat 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 onderdeel van 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.

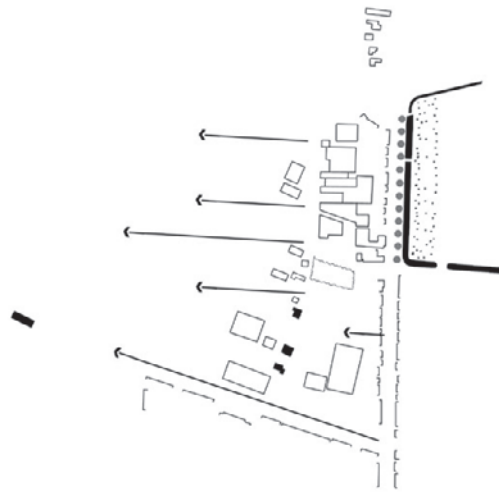
Toekomstige, gewenste ontwikkelingen tussen het Ammonslaantje en Deylerhoeve worden gevrijwaard van verdere bebouwing en opgaand groen. Bij herbestemming worden zichtbelemmerende elementen, indien van laagwaardige architectonische en/of ecologische kwaliteiten, waar mogelijk verwijderd.

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:

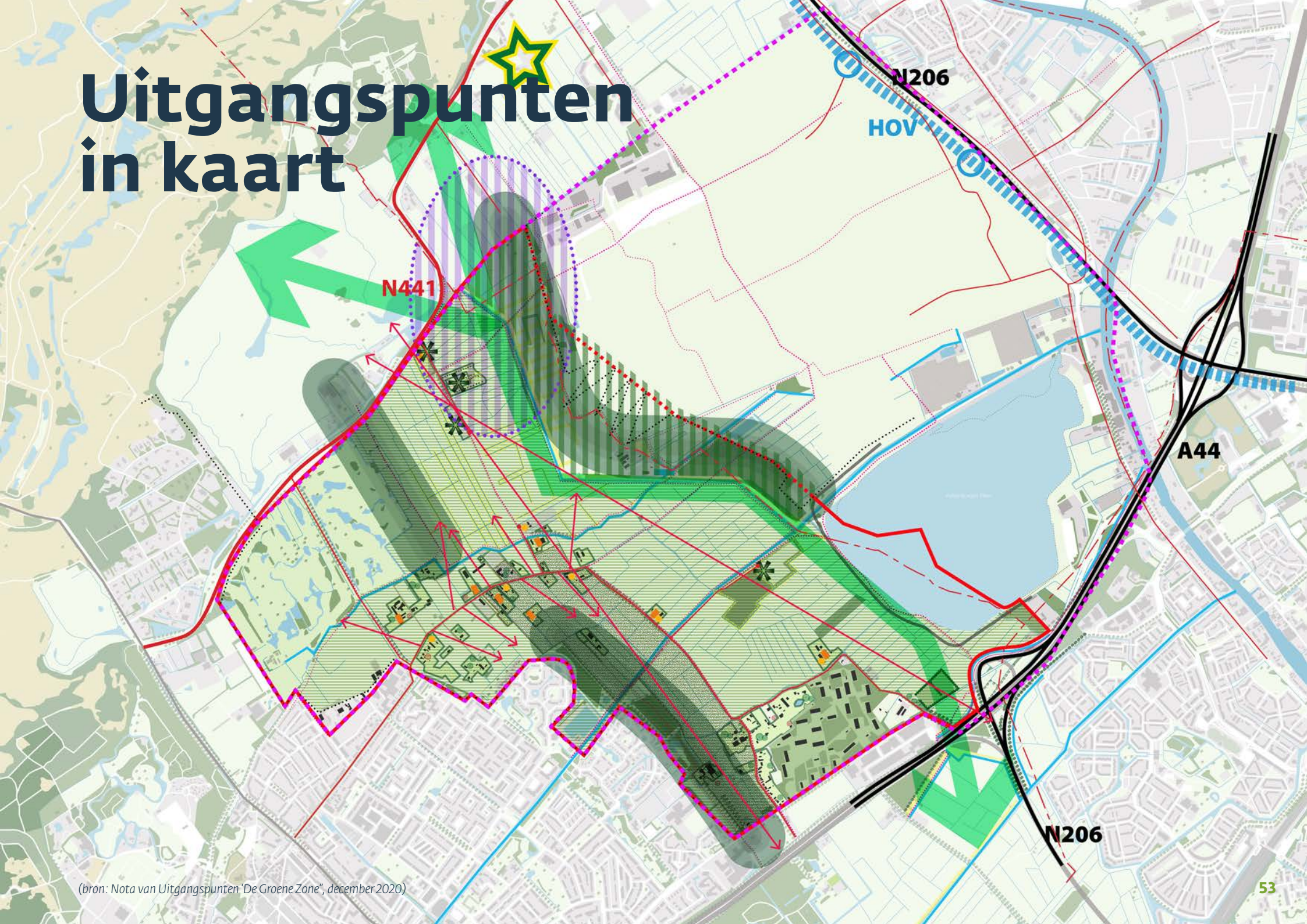
- een hoofdzakelijk open agrarisch cultuurlandschap dat economisch levensvatbaar is;
- een landschap waarbinnen cultuurhistorische waarden herkenbaar blijven en de landschappelijke differentiatie (duinen, polder) herkenbaar blijft;
- een open landschap waarbij de dorpskernen van Wassenaar en Katwijk 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 agrariers om hun bedrijfsvoering uit te blijven oefenen, waarbij ecologische doelstellingen hand in hand gaan. Ook kan recreatieve bedrijfsvoering 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



| BIJLAGE II

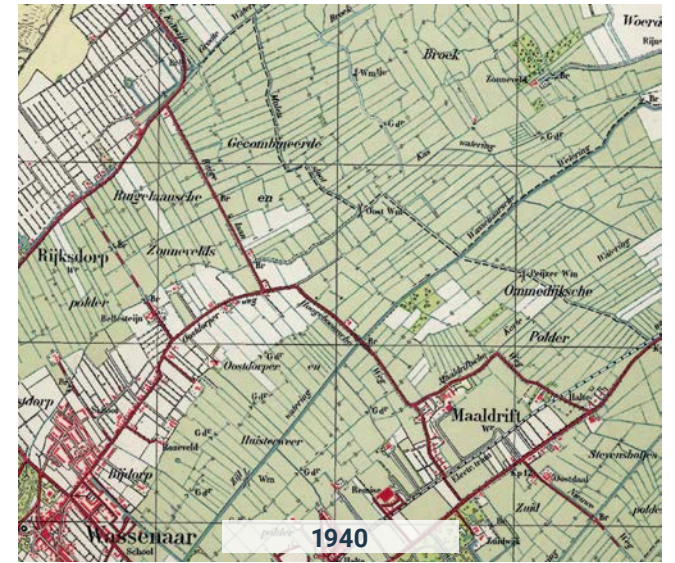
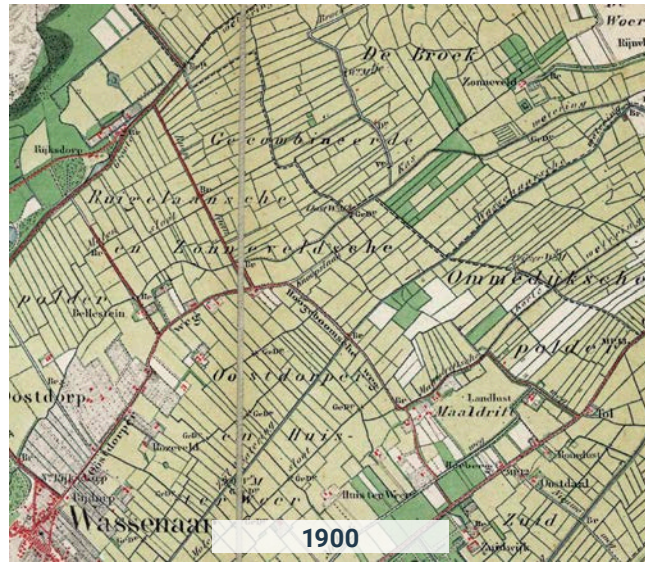
RUIMTELIJKE INVENTARISATIE

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 zijn 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.



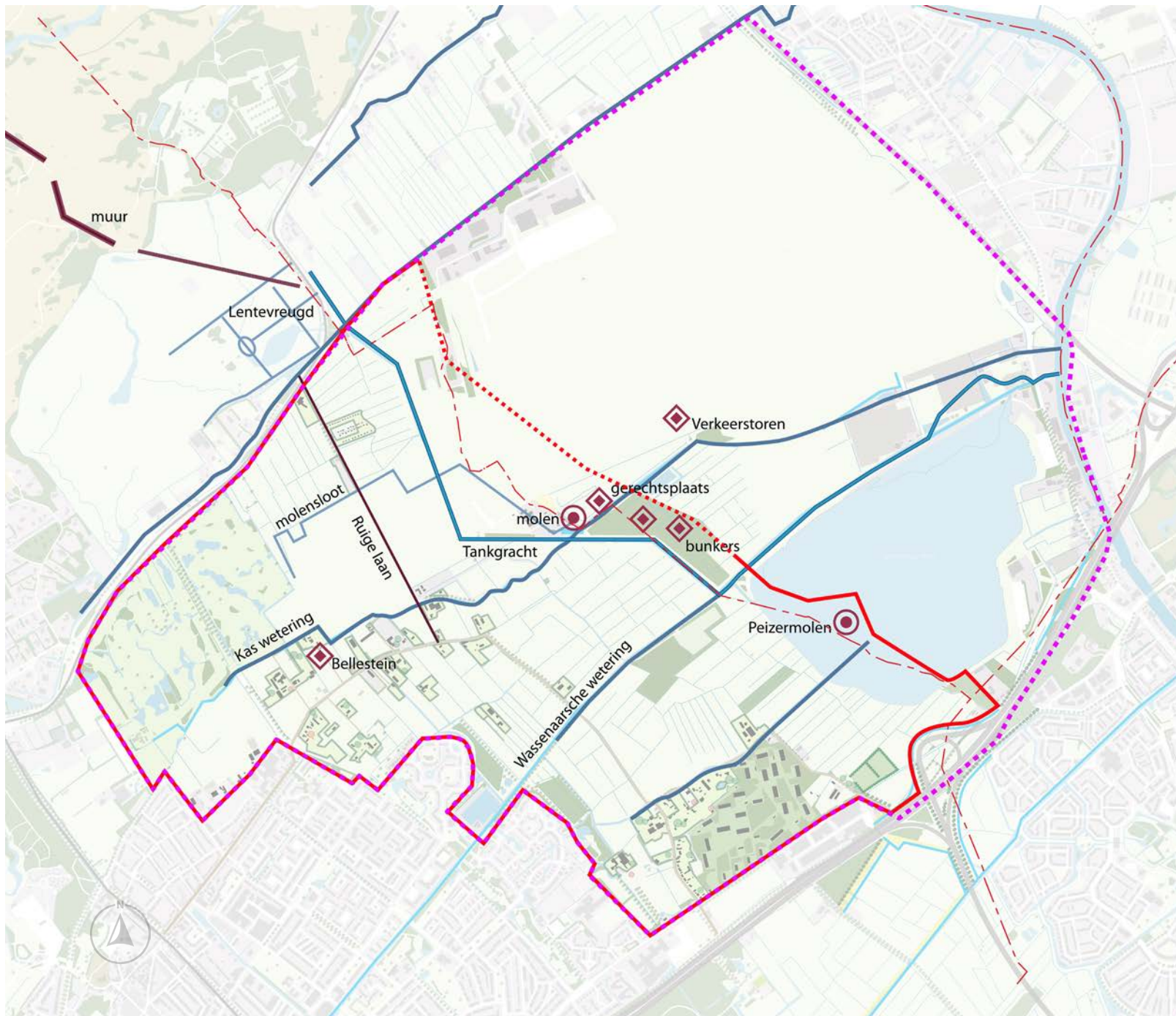
CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

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, molens en molensloten, ter 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 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 militair vliegveld dat tussen 1945 en 1990 heeft bestaan.



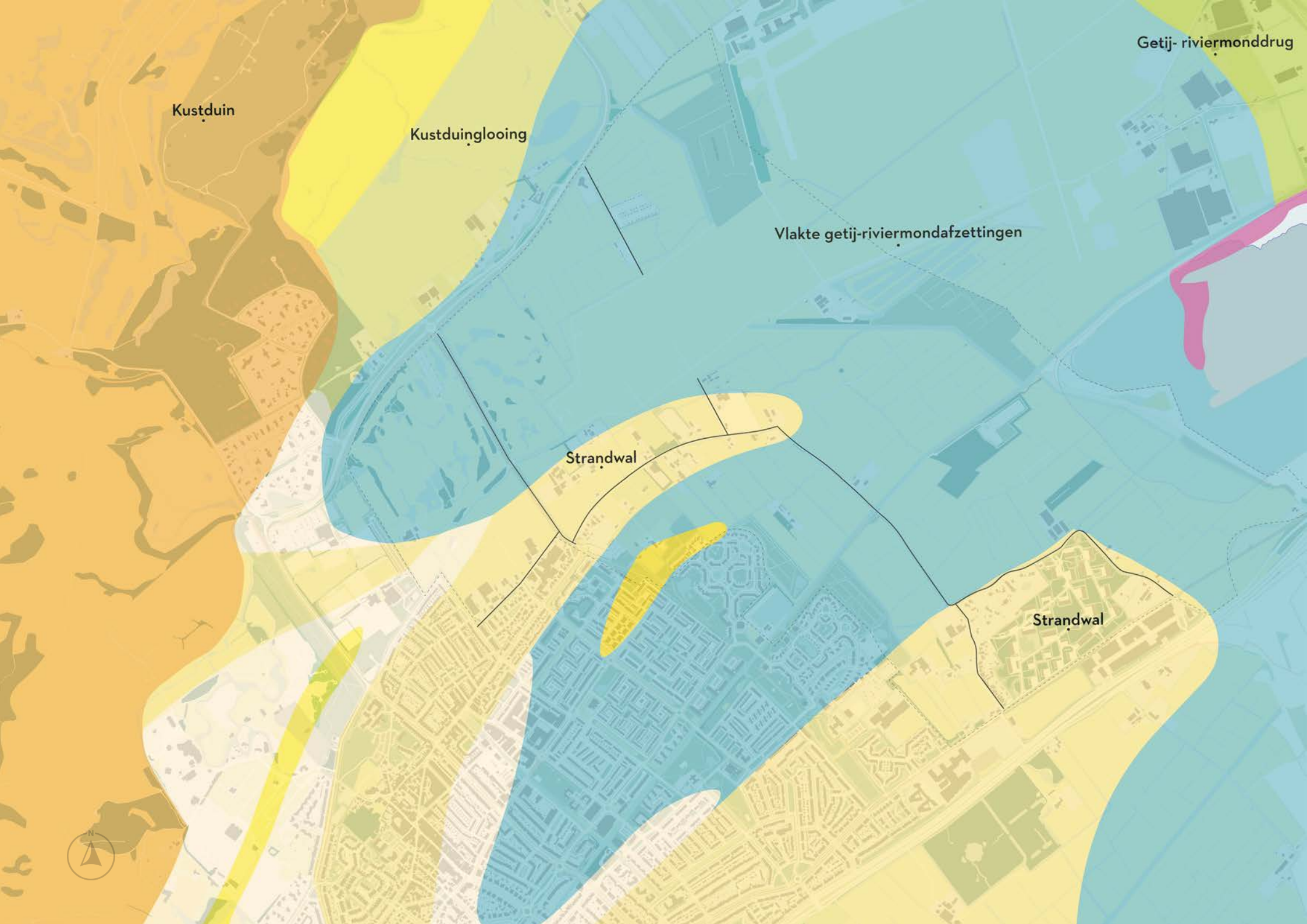
Cultuurhistorische verkenning Marinevliegekamp Wassenaar (bron: Nota van Uitgangspunten 'De Groene Zone', december 2020)

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 wat veelal uit een open veenweide bestaat. Deze veenweiden 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 de Oude Rijn regelmatig buiten zijn oevers is getreden, maar ook als gevolg van zeewaterstanden, heeft klei en zand depositie in het gebied plaatsgevonden. Dit is tot aan de dag van vandaag nog terug te vinden in de ondergrond.

De Oostdorperweg en Maaldrift hebben hun 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 en het hoogteverschil is hier nog ervaarbaar.

Het noord-oostelijke deel van Maaldrift is de grens tussen de strandwal en de getijdeaftzettingen. Ook dit is in het gebied nog af te lezen; achter de poldersloot ligt het maaiveld lager.



Getij- riviermondbrug

Kustduin

Kustduinglooiing

Vlakte getij-riviermondafzettingen

Strandwal

Strandwal

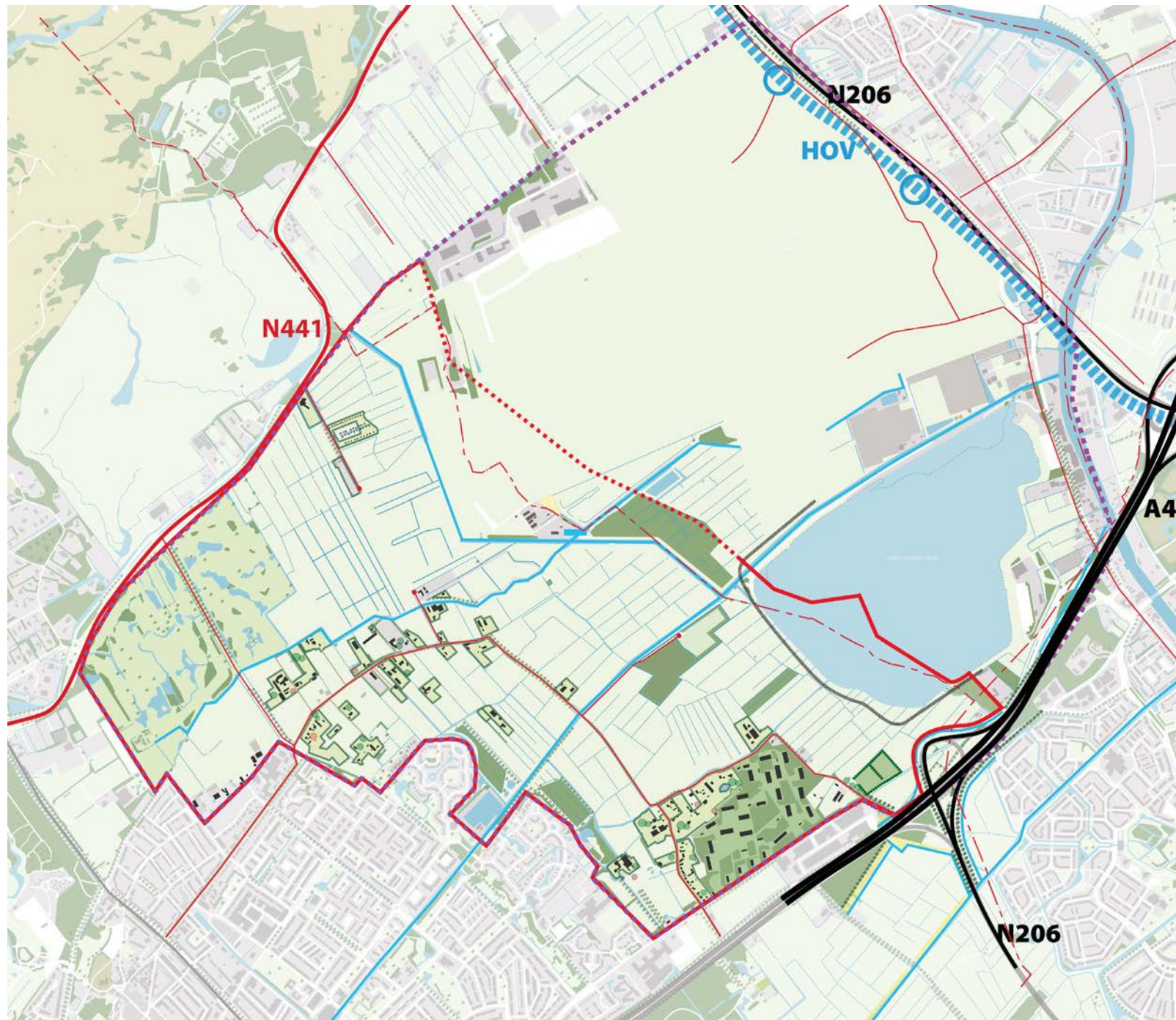


BEREIKBAARHEID

Zoals in Geomorfologie al is aangegeven, is de ontwikkeling van het gebied 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 gegeven 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 kunnen 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.

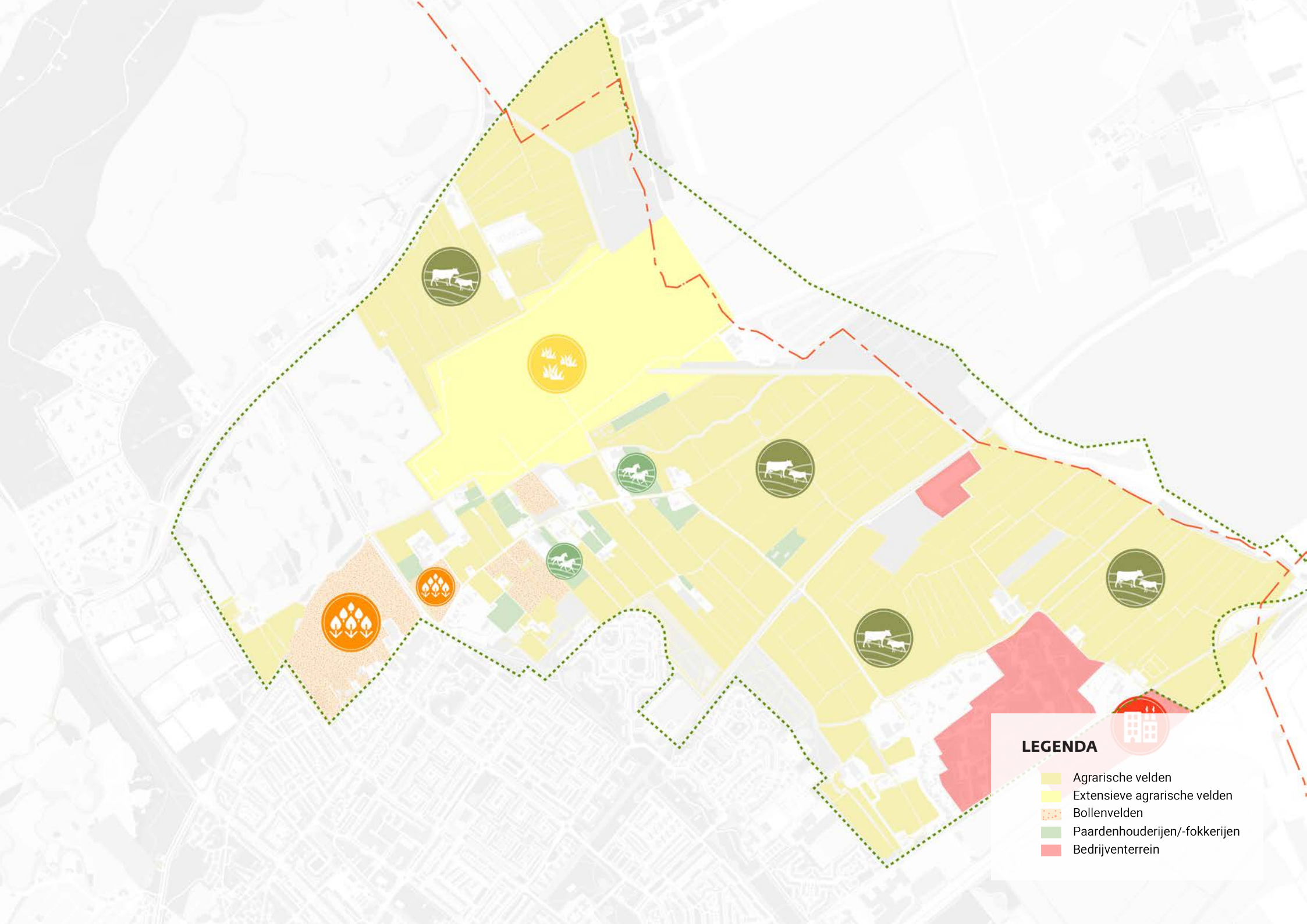
De voormalige landingsbaan van vliegveld Valkenburg heeft momenteel nauwelijks een gebruiksbestemming. In samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf zal gezocht worden naar een duurzame bestemming van deze ca. 65ha grondgebied. Het ligt voor de hand dit gebied te bestemmen als extensief agrarisch en ecologisch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

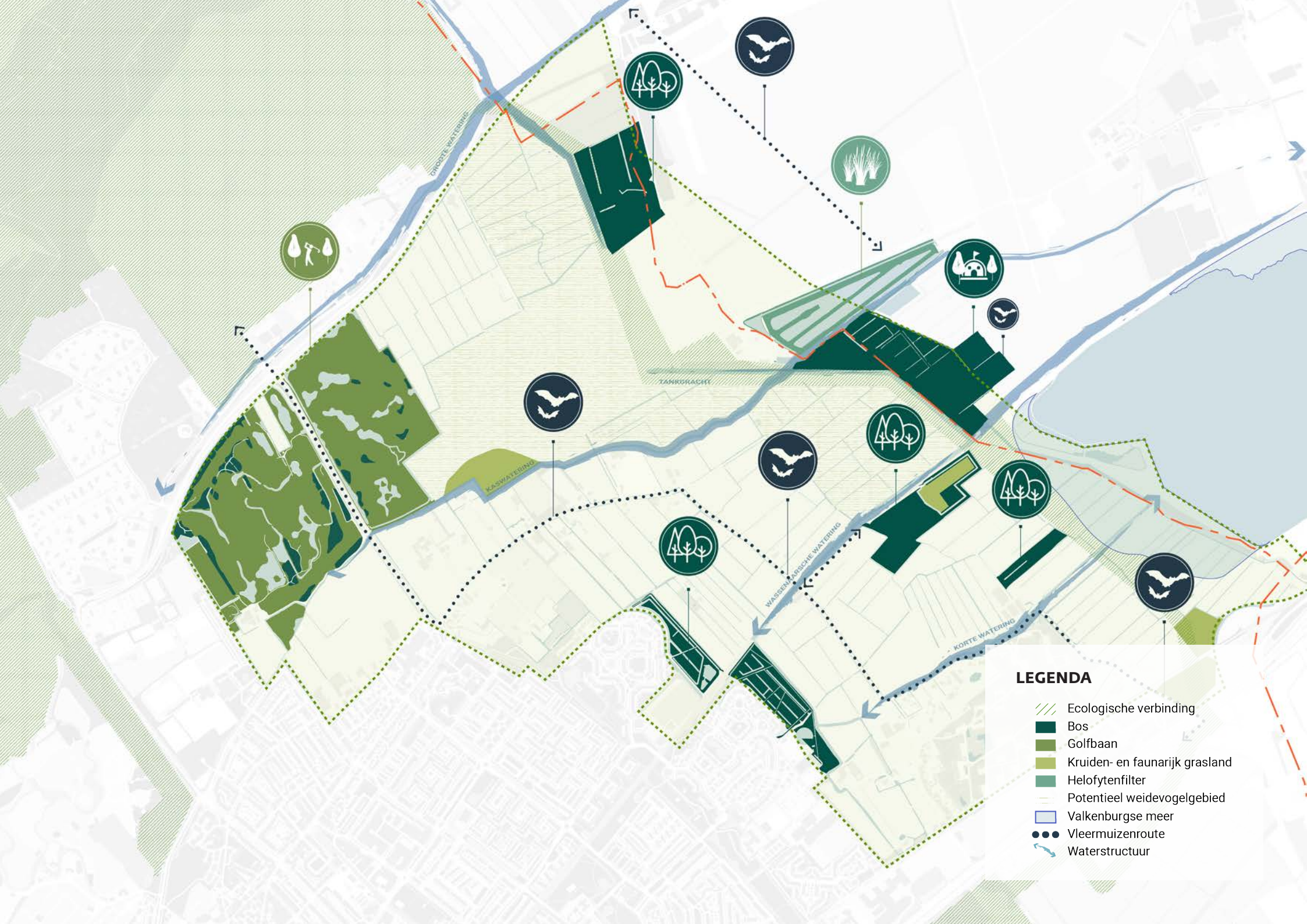
ECOLOGIE

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', die 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, als ecologische verbinding Lentevreugd - De Horsten.

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

