

Goed land tussen landgoederen

Historische analyse en toekomstvisie op perceel Wassenaar van Land van Ons

November 2024





Burgercoöperatie Land van Ons is er, mede met behulp van omwonenden, in 2022 in geslaagd een bijzonder perceel in Wassenaar te verwerven. Daarmee is het deels ontwikkelen en bebouwen van dit karakteristieke tuinbouwgebied afgewend. Daarop volgt de vraag op welke manier het perceel opnieuw van betekenis kan worden en voor wie? De primaire doelstelling van Land van Ons volgens beogen we een biologisch agrarisch gebruik van het perceel en behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

Inmiddels is met de komst van Tuinderij WIJdehorst een maatschappelijk betrokken ondernemer aangetrokken. Tuinder Erwin is voortvarend gestart met de teelt van groenten, bloemen, kruiden en fruit. Dat doet hij met behulp van vele vrijwilligers uit de omgeving en met ondersteuning van het perceelteam van Land van Ons Wassenaar. Samen laten we zo zien dat lokale, duurzame en seizoensgebonden teelt van producten, met oog voor ecologie en landschap kan!

De eerste stap in de ontwikkeling van een visie op de natuur en het landschap is een historische analyse. Want voor je weet wat je wilt ontwikkelen, is het goed een grondig zicht te krijgen op het ontstaan en de ontwikkeling van het gebied. Na een korte algemene duiding van het landschap beschrijven we in het eerste deel van de analyse de ontstaansgeschiedenis op chronologische wijze aan de hand van beschikbaar historisch kaartmateriaal en archief- en bronnenonderzoek. Vervolgens tonen we op schematische wijze de opeenvolgende veranderingen van het perceel vanaf de ingebruikname. Tot slot benoemen we aan de hand van bouwstenen welke kernkwaliteiten we essentieel achten.

In een volgende stap onderzoeken we op welke wijze de ontstaansgeschiedenis en waarde van het perceel een inspiratiebron kan zijn in het vormen van een visie op het gebied. Een visie die rekening houdt met de vigerende beleidskaders en wet- en regelgeving, de landschappelijke kwaliteit borgt en natuurlijke potenties optimaal benut. Maar ook een visie die aansluit op de wensen van de pachter, beoogde gebruikers en omwonenden.

In navolging van de historische analyse hebben we in dit document de wensen en ideeën voor Land van Ons perceel Wassenaar verwerkt in een toekomstbeeld voor het projectgebied.

De visie is uiteengegafeld in een voorstel voor een groenblauwe doorordering waarin sloten, landschapselementen en beplantingen een plek hebben gekregen. Daarnaast doen we voorstellen voor de toekomstige ontwikkeling van het erf en de (recreatieve) voorzieningen en functies die we van daaruit zouden willen ontplooien. Tot slot schetsen we welke vorm van grondgebruik we voor ons zien op de percelen.

In de bijlage hebben we het vigerende beleid van diverse overheden beknopt samengevat.

Land van Ons perceel Wassenaar & Tuinderij WIJdehorst



Historische analyse	Visie	
<i>Duinen, horsten en weides</i>	8	<i>Groenblauwe dooradering</i> 36
<i>Bodem en geomorfologie</i>	10	<i>Stelsel van vaarsloten</i> 38
<i>Kwekers op het binnenduin</i>	14	<i>Poelen en greppels</i> 40
<i>Vaarsloten en steilranden</i>	16	<i>Beplantingen</i> 42
<i>Warmoezeniers en bloembollen</i>	18	<i>Agrarisch gebruik</i> 44
<i>Bollenteelt en vollegrondstuinbouw</i>	20	<i>Recreatie</i> 46
<i>Handelskwekerij</i>	22	<i>Erfontwikkeling</i> 48
Historisch overzicht	24	<i>Impressie</i> 50
Interne landschappelijke waardestelling	30	Relevant beleid 54
Kernkwaliteiten	32	<i>Rijksbeleid</i> 56
Beleids- en programmakaders	34	<i>Provinciaal beleid</i> 58
		<i>Gemeentelijk beleid</i> 64
		Bronnen 76
		Colofon 77

Historische analyse



Kaart van het 'Hoogheemraedschap van Rhyndland' uit 1647



Nederland 800 na Christus

Duinen, Horsten en weides

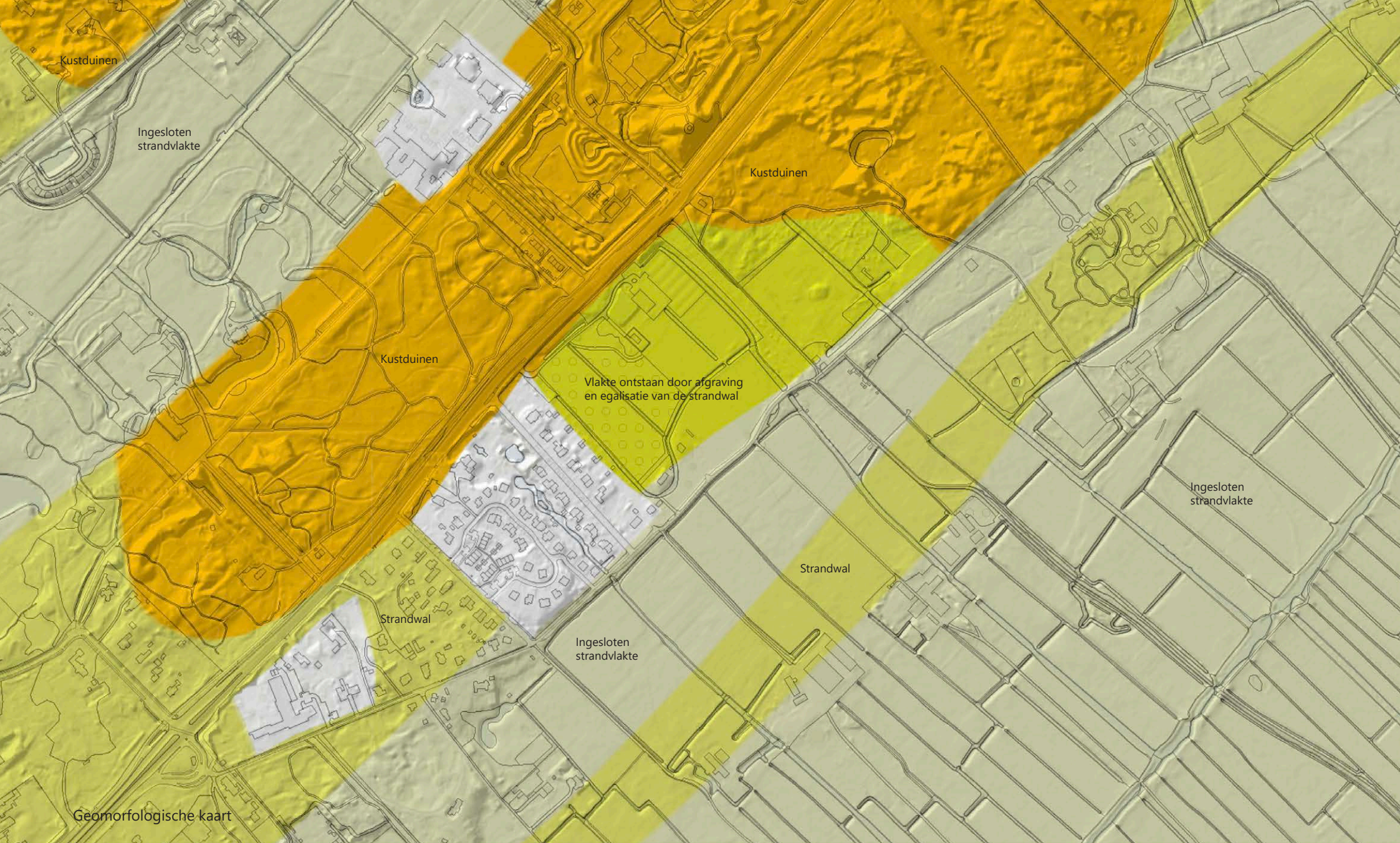
Land van Ons heeft een perceel gekocht in een heel bijzonder landschap tussen Den Haag en Wassenaar. Het is een landschap dat in belangrijke mate is gevormd door de zee: de kuststrook van duinen en horsten. De aanwezigheid van de kuststrook had primair de functie als zeewering en droeg in die hoedanigheid bij aan de totstandkoming van een interessant vestigingsklimaat.

Achter de duinen ligt ter hoogte van Wassenaar een opeenvolging van enkele zeer smalle strandvlaktes. Sommigen liggen ingesloten tussen hogere gronden: jonge en oude duinen aan de ene zijde en een strandwal aan de andere zijde. De tussengelegen strandvlaktes waren dan ook natte gebieden waar klei achterbleef en op kleine schaal veen kon ontwikkelen.

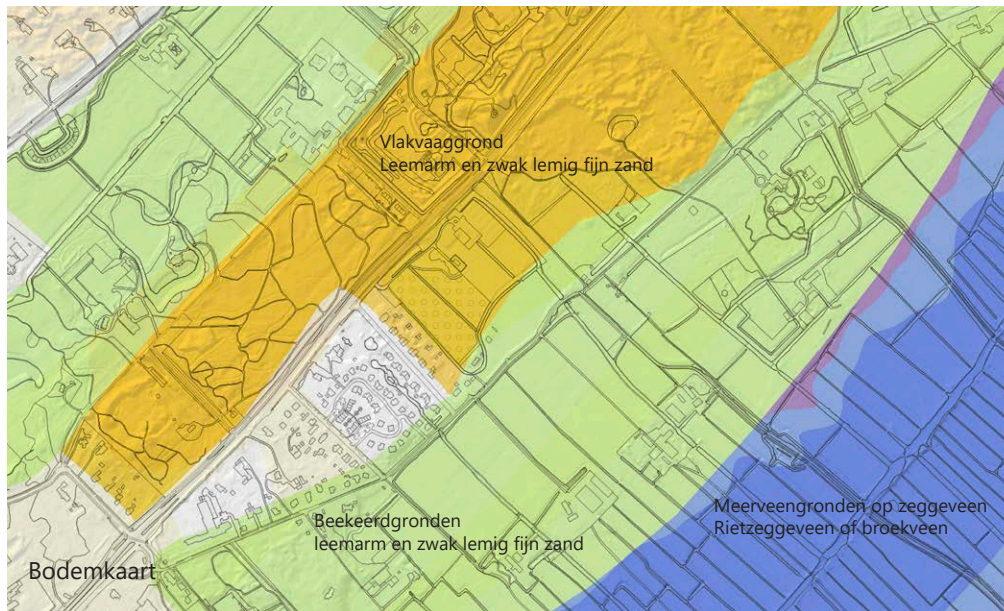
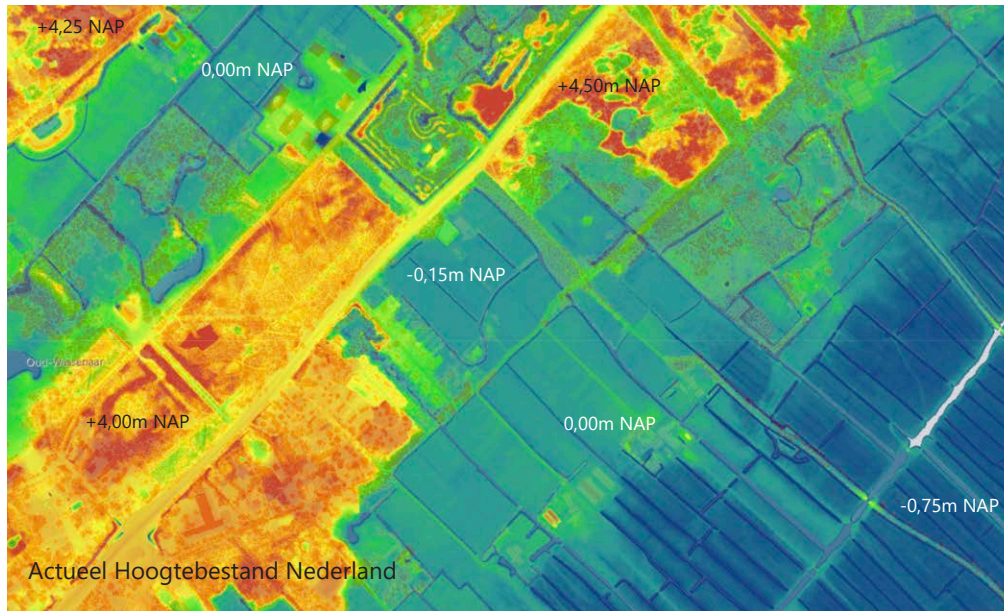
Hoewel dit landschap van duinen en horsten dergelijke natte laagtes kent, kan het toch gekenschetst worden als een relatief hoger en droger landschap. Het was daarmee een landschap waar gewoond kon worden. Woonplaatsen als Den Haag en Wassenaar zijn ontstaan op deze hogere gronden van de strandwallen.

De aanwezigheid van het dynamische kustlandschap zorgden er echter ook voor dat de natuurlijke afvoer van water ten oosten van de kuststrook moeilijk was. Lange tijd bleef dit dan ook een slecht begaanbaar landschap van meren en (veen)moerassen. Op het hiernaast afgebeelde kaartbeeld van ongeveer 800 na Christus is dit goed zichtbaar. Geel zijn de hogere duingronden en strandwallen, in bruin zijn de natte gebieden afgebeeld waar zich veelal in uitgestrekte gebieden (hoog)veen kon ontwikkelen. Vanzelfsprekend zijn deze gronden een stuk vruchtbaarder dan de zandgronden in de duinen en op de strandwallen. Op de overgang van de strandwallen met de strandvlakten vestigden zich rond 1800 voor Christus de eerste boeren.

De natte veengebieden moesten uiteraard goed ontwaterd worden. Op de kaart van 1647 is fraai zichtbaar hoe daarvoor in het hart van de strandvlaktes rond Wassenaar weteringen worden aangelegd. Deze waterlopen voeren het water noordwaarts af in de richting van de Rijn. De parallelle structuur van het kustlandschap wordt hiermee nog eens benadrukt. Ook het veengebied in het achterland wordt gaandeweg ontgonnen. Hiervoor is het landschap ingericht met een stelsel van sloten en vaarten. Zo ontstond met de eeuwen een landschap dat landbouwkundig in gebruik kon worden genomen: de weiden. Op een kaart van het 'Hoogheemraedschap van Rhyndland' uit 1647 is dat fraai zichtbaar. Men is duidelijk gestart met het ontginnen van het veen en het droogmalen van de grootste binnenwateren zoals de Zoetermeerse polder.



Bodem en geomorfologie



Op de geomorfologische kaart op de linkerpagina is prachtig in te zien hoe de zee zo'n 5000 jaar geleden een stelsel van evenwijdig aan de kustlijn gelegen tamelijk smalle strandwallen heeft afgezet. Herkenbaar door de donkergele kleur op kaart. Deze langgerekte strandwallen bestaan uit zand dat door een reststroom in de getijdewerking kon worden afgezet aan de toenmalige kust. Achter de strandwallen ontstond een uitgestrekt getijdebekken in grote delen van West-Nederland. De kustlijn bewoog langzaam westwaarts door de aanvoer van sediment. Hierdoor ontwikkelden zich nieuwe strandwallen. Elke nieuwe strandwal werd steeds net iets hoger dan de vorige omdat de zeespiegel gedurende dit proces bleef stijgen. De vorming van strandwallen ging door tot aan het begin van de jaartelling. Gaandeweg slibden hiermee de destijds aanwezige zeegaten en riviermondingen steeds verder dicht. Zo ontwikkelde zich achter de kuststrook in de loop van de eeuwen uitgestrekte zoete binnenwateren waarin veen tot ontwikkeling kon komen. Dit is goed te zien op de bodemkaart onderaan deze pagina, waar de paarse kleuren ten zuidoosten van Wassenaar de vorming van het veen laten zien.

Op de strandwallen ontstonden onder invloed van de wind en sediment lage duinen: de huidige oude duinen. Deze zijn te herkennen aan de oranje tint op de geomorfologische kaart links. In een latere fase spoelde geërodeerd zand aan op de kust waardoor de jonge duinen konden ontstaan die de strandwallen deels bedekten. In de loop van de tijd zijn de strandwallen bebost geraakt. In de tussen de strandwallen gelegen strandvlakten kwam door aanslibbing een leemfractie achter. De lichtgroene kleur op de bodemkaart. Hierop kon zich door de aanvankelijk slechte ontwatering eveneens veen ontwikkelen.

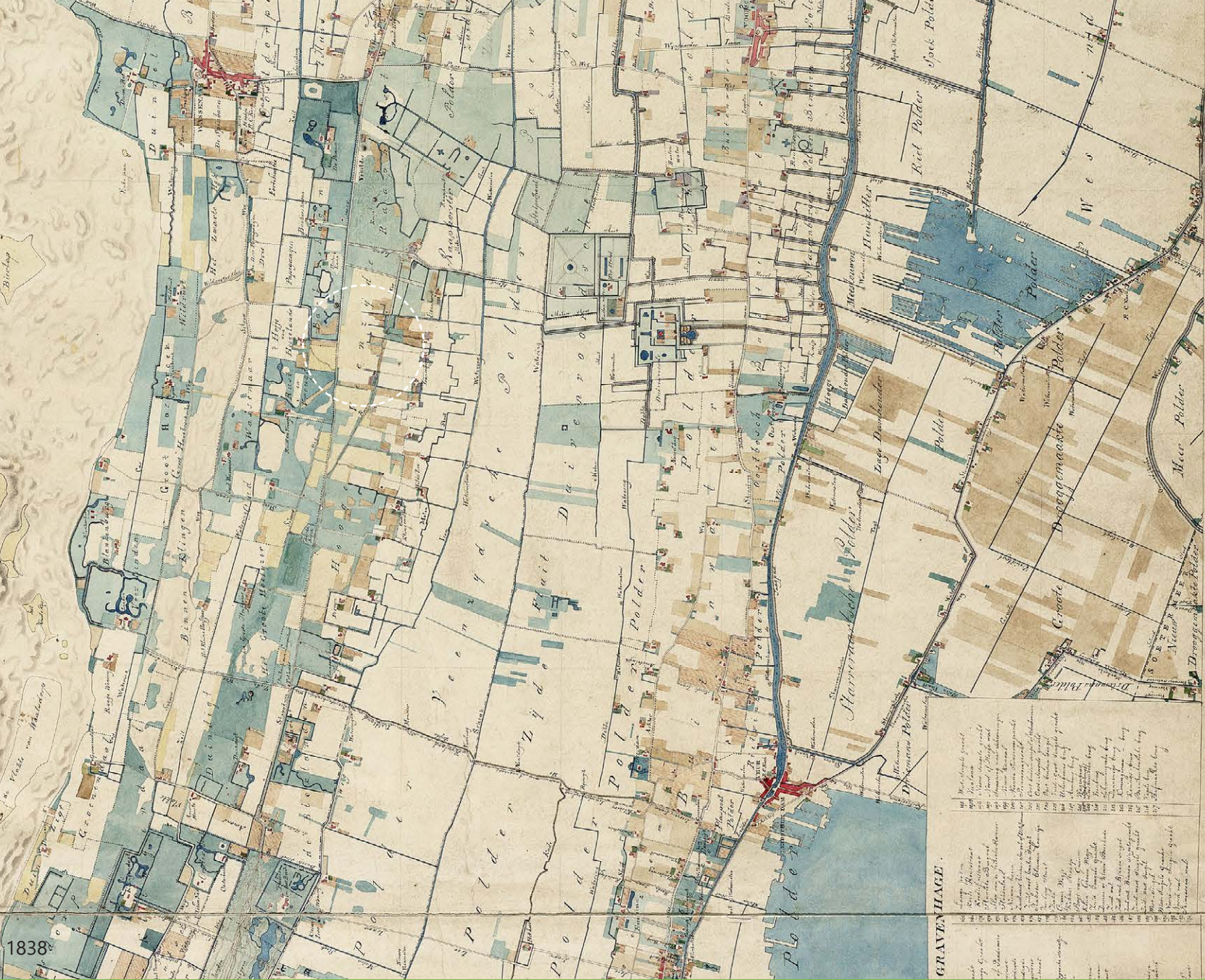
Door deze ontstaansgeschiedenis en het daaropvolgende gebruik is de kenmerkende afwisseling van de open strandvlakten en besloten strandwallen ontstaan die tot op de dag vandaag zo karakteristiek is voor Wassenaar.

Het perceel van Land van Ons bevindt zich qua locatie op een strandwal, maar wijkt op de hoogtekaart duidelijk af ten opzichte van de omgeving. De kustduinen én strandwal zijn hier afgegraven en weggevoerd tot ongeveer vijftien centimeter onder NAP. Hiermee is het gebied lager komen te liggen dan de oorspronkelijke strandwal, en zelfs lager dan de aangrenzende oostelijk gelegen strandvlakte. Er is zo een fors contrast en hoogteverschil ontstaan met de belendende percelen dat oploopt tot soms wel meer dan vier meter. Juist dat maakt de beleving van duin, horst en weide op deze plaats zo uniek en voelbaar.

DE

NOORDZEE

Nieuwe kaart van 's-Gravenhage' uit 1838



GRAVENHAGE



Afzanderij bij Scheveningen (Anton Mauve)



Landgoed De Wittenburg met park in Landschapstijl

Het landschap dat is afgebeeld op de 'Nieuwe kaart van 's-Gravenhage' uit 1838 met de omliggende dorpen en buitenplaatsen is een landschap van duinen, horsten en weides. Een horst is een historische benaming voor een zandopduiking. Een hoger gelegen stuk grond in het landschap welke vaak begroeid is geraakt met hakhout of kreupelhout. Op de kaart hiernaast is te zien dat deze begroeiing voornamelijk de strandwallen betreft. Ondanks dat deze gronden moeizaam in gebruik waren te nemen als landbouwgrond zijn er vanaf de 8e eeuw na Christus diverse delen van de strandwal ontgonnen met het oog op akkerbouw. Daarnaast werden de strandwallen nuttig gemaakt met de aanplant van hakhout.

Maar de strandwallen, en ook het duingebied, werden nog op andere manieren benut. Al in de 18e eeuw ontstonden de eerste nederzettingen op de strandwallen rond Wassenaar. Halverwege de negentiende eeuw kwam de stadsontwikkeling flink op gang. Daarbij groeiden dorpen en steden ook van de hogere gronden af de lager gelegen gebieden in. Die werden daartoe opgehoogd met zand. Er ontstonden bedrijven die zich specialiseerden in het winnen van zand in de duinen en op de strandwallen. Met name de strandwallen zijn daardoor tegenwoordig nauwelijks nog als oude duinen te herkennen. Anton Mauve heeft de praktijk van het afzanden op een schilderij weergegeven, in dit geval bij Scheveningen. Hier werd het zand per boot via vaarten afgevoerd. Wegen waren er in de duingebieden nauwelijks. De vaarsloten zijn te herkennen aan de min of meer evenwijdige vertakkingen aan het einde van de sloot.

Tussen Den Haag, Wassenaar en Leiden lagen er diverse onverharde wegen op de strandwallen. De 18e eeuwse Rijksstraatweg is één van de eerste van een stelsel van verharde rijksstraatwegen waarmee in de Franse tijd werd begonnen en welke ook door het Franse Rijk werd gefinancierd. Aan weerszijden hiervan kwamen landgoederen tot ontwikkeling. Boerderijen en kastelen werden door gegoede burgers, maar ook edelen opgekocht en omgebouwd tot buitenplaats. Hier was het goed toeven in een aantrekkelijk landschap. De stinkende en drukke stad kon men hier ontvluchten, maar was via de weg tegelijkertijd goed bereikbaar. Het glooiende terrein van de duinen en strandwallen leende zich uitstekend voor de aanleg van landschapsparken in de vroege en later Engelse landschapstijl. Zo ontstond op de strandwallen een bijna aaneengesloten reeks van parken in de 18e en 19e-eeuwse landschapstijl waarvan er tegenwoordig nog veel bewaard zijn gebleven. Ook onze koning en koningin bezitten nog één van die landgoederen: De Horsten, met daarop het huis Eikenhorst.



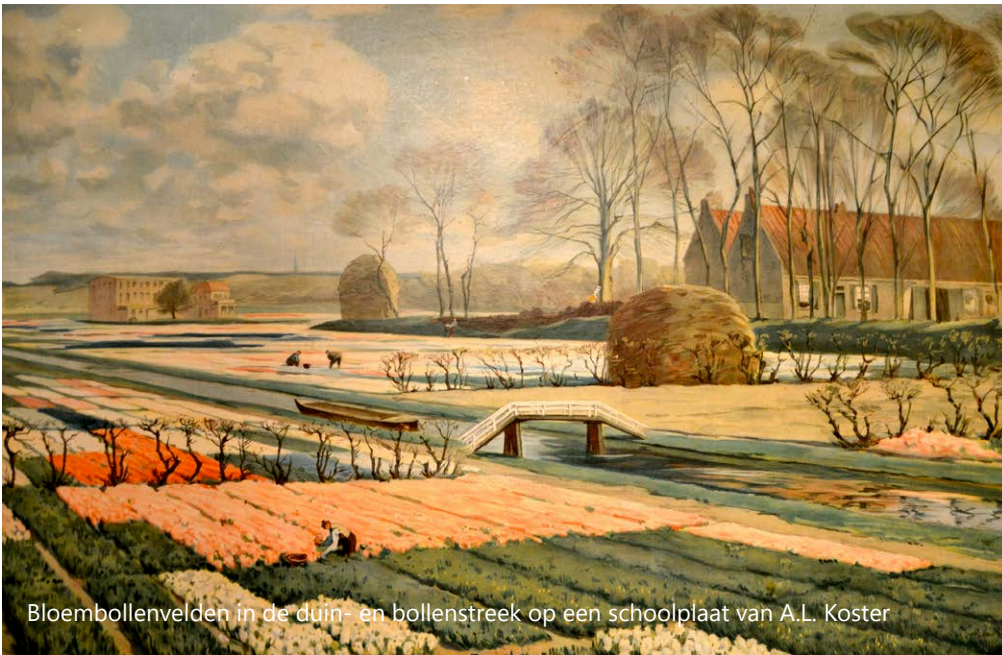
BD-tuinderij Vita Nova in Wassenaar, 1939 met rechts op de foto Klaas de Boer, die later de Warmonderhof zou oprichten

Kwekers op het binnenduin

Het afgraven van het binnenduin had nog een neveneffect. Er ontstonden vlakke percelen met goed doorlatende, kalkrijke grond. Vermengd met wat klei en veen dat in de nabijheid voorhanden was waren het gronden die geschikt te maken waren voor de teelt van bloembollen en granen. Ze worden aangeduid met de naam 'geest'. Het milde klimaat aan de kust zal zeker aan de gunstige omstandigheden voor de teelt van gewassen hebben bijgedragen.

Tussen Den Haag en Wassenaar lagen veel tuinderijen, net als de landgoederen, aan de Rijksstraatweg. De mix tussen landgoederen en tuinderijen lijkt misschien raar, maar is dat niet. Enerzijds waren de gronden uitermate geschikt voor de teelt van fijne groenten als schorseneren en snijbonen. Het is niet ondenkbaar dat die juist afzet vonden onder de gegoede burgers die op de buitenplaatsen woonden. Anderzijds werkten op de landgoederen hoveniers en tuinbazen die in de moestuinen experimenteerden met nieuwe rassen en teeltmethoden. Ook 'gewone' tuinders konden gebruik maken van de kennis die op de landgoederen werd opgedaan. Andersom was natuurlijk ook het geval. Er was dus sprake van een symbiose tussen de aanwezigheid van de moestuinen en de landgoederen. Vaarsloten die eerder waren aangelegd om het afgegraven zand te kunnen vervoeren, werden door de tuinders dankbaar gebruikt om hun producten te kunnen vervoeren. Omgekeerd werden vanuit de stad mest en stadsbeer aangevoerd, die werden gebruikt om de percelen te bemesten.

Ook voor de bollenteelt waren de goed doorlatende en kalkrijke geestgronden zeer geschikt. Zo geschikt zelfs dat het aantal tuinders afnam ten gunste van het aantal bollentelers. Hoewel het echte zwaartepunt van de bollenteelt tussen Noordwijk en Haarlem lag, de zogenaamde Bollenstreek, werden ook in Wassenaar bloembollen geteeld. Aanvankelijk werden hiervoor alleen de afgegraven strandwallen benut. Later maakte men ook de strandvlaktes geschikt door hier zand op te brengen en de vruchtbare klei- en veenlagen naar boven te ploegen.



Bloembollenvelden in de duin- en bollenstreek op een schoolplaat van A.L. Koster



Vaarsloten en steilranden

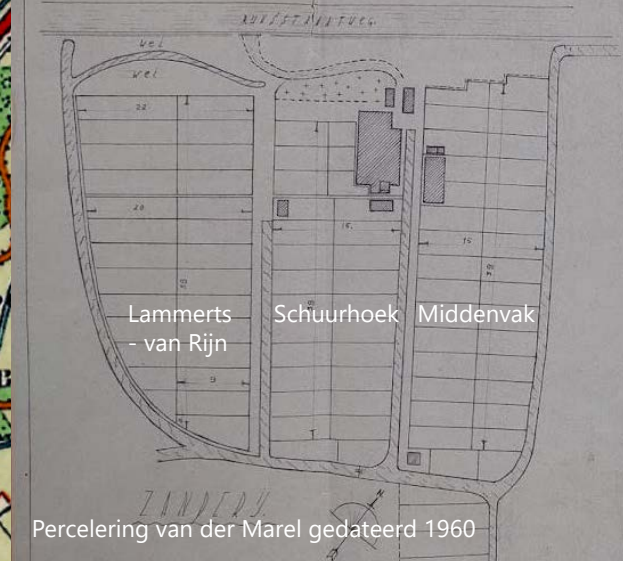
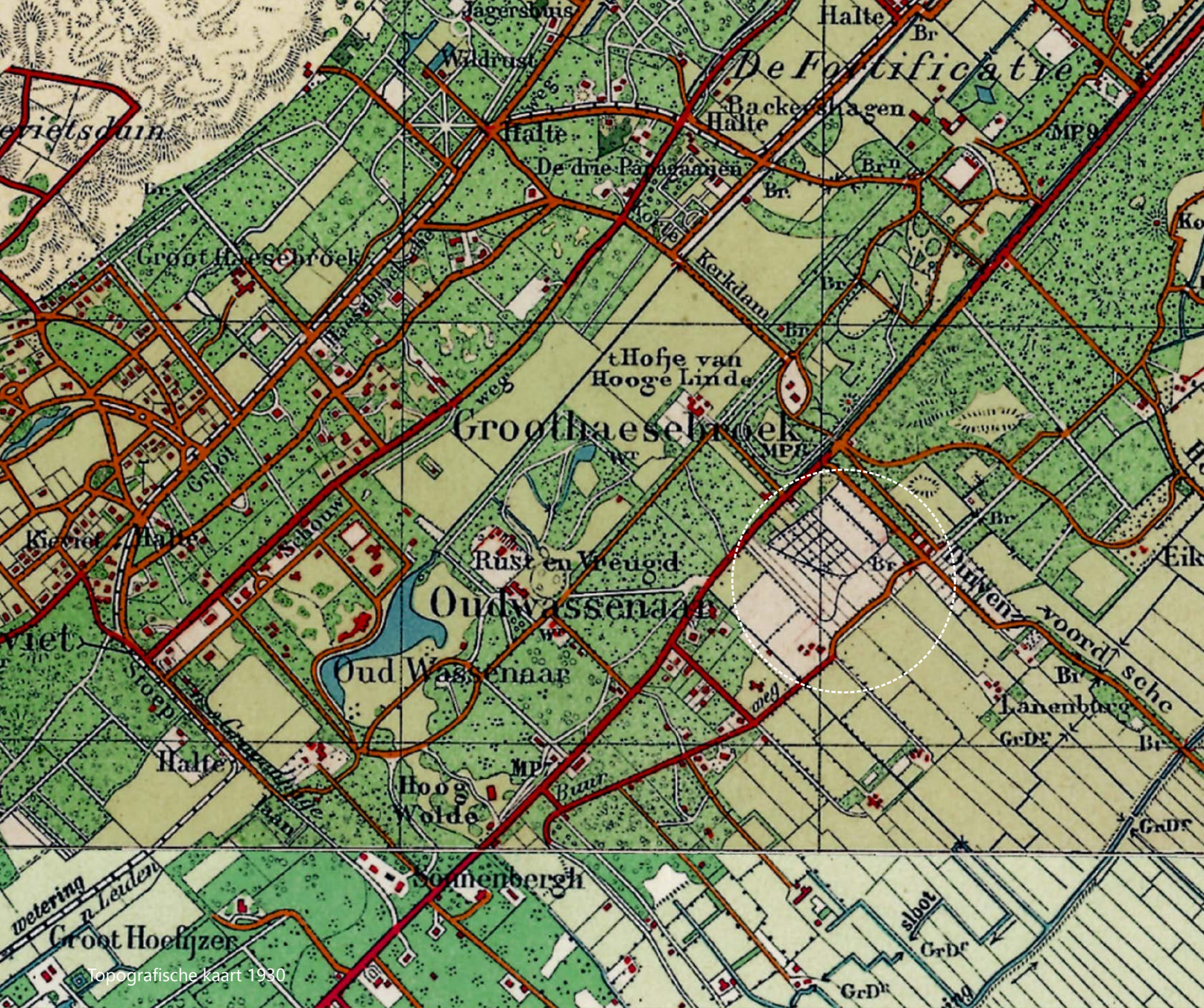
Welke sporen van de hiervoor beschreven historie kunnen we terugvinden op de percelen die zijn aangekocht door Land van Ons? Aan de hand van historische kaarten en herinneringen van personen die in het verleden met dit perceel te maken hadden proberen we de historie inzichtelijk te maken. Duidelijk is al wel dat het beoogde gebruik als regeneratieve tuinderij uitstekend past bij de historie van dit gebied.

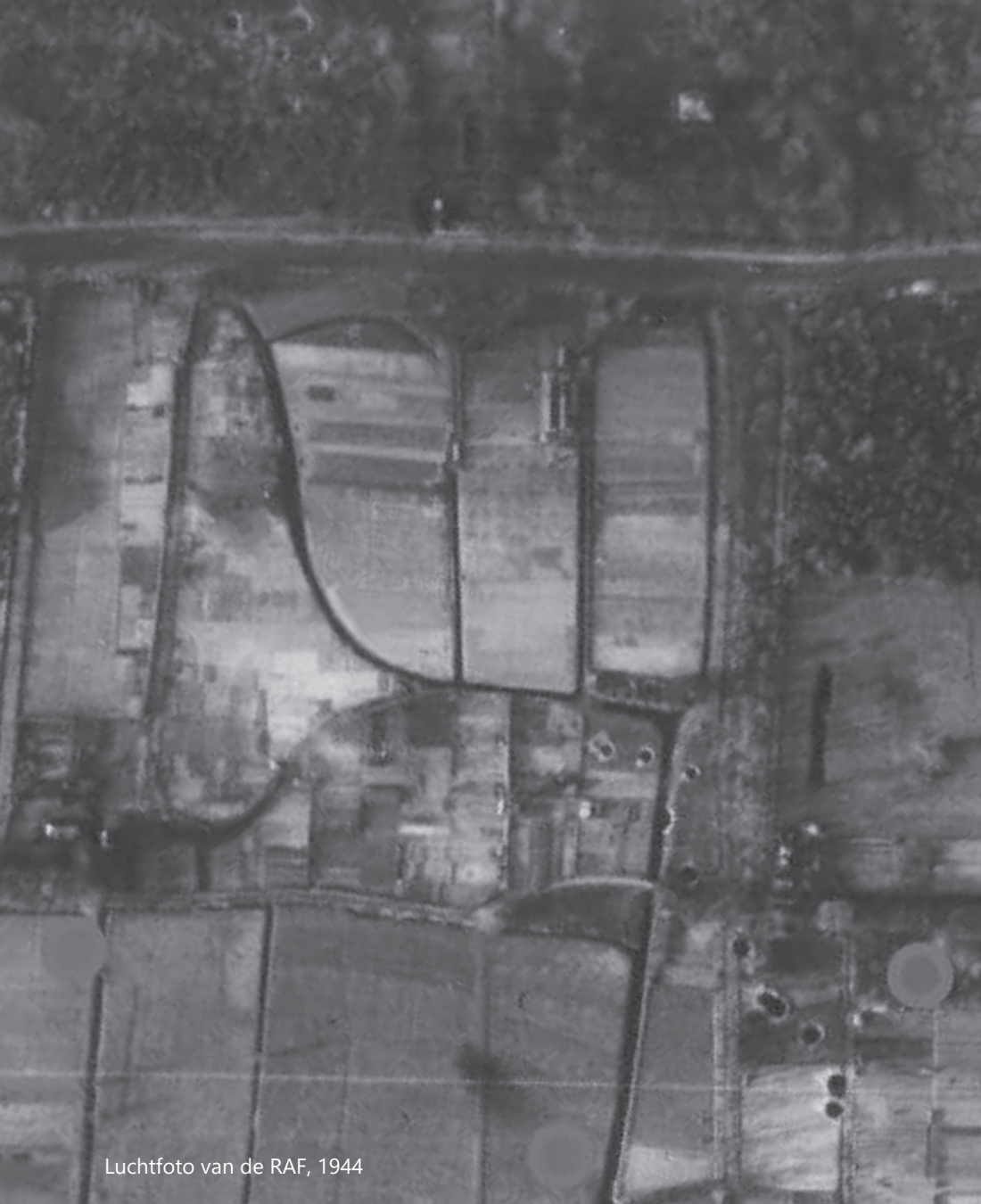
Onder andere de Rijksstraatweg, op de hiernaast afgebeelde kadastrale minuutplan uit 1822 aangeduid als 'straatweg van 's-Gravenhage naar Haarlem', moet een goede ontsluiting over de weg zijn geweest. Hoewel de kaart verder niet veel over de inrichting van het perceel laat zien, is duidelijk aangegeven dat het perceel ook via vaarsloten was ontsloten. De vader van één van de projectteamleden, Jan P. van de Voort, heeft uitgezocht wie rond 1830 de eigenaren waren. Twee percelen waren in eigendom van Theodorus (Dirk) Westgeest, zoon van Cornelia Helena Duivenvoorde. Hij was bouwman (landarbeider) en woonde op boerderij Lanenburg. Drie percelen waren in eigendom van Henriette Jeanne Cristine van Neukirchen (1807-1849). Zij was vrouw van Heerjansdam, Duivenvoorde, Voorschoten en Veur. Via Jacoba Maria van Wassenauer erfde zij Duivenvoorde op tienjarige leeftijd, in 1817. In 1830 huwde zij Nicolaas J. Steengracht.

Op de kadastrale veldminuut uit 1845 zijn de vaarsloten die in verbinding staan met de Veenwatering verder uitgebreid en verlengd. Je zou een meer rationele of orthogonale structuur verwachten, maar vooral de meest westelijke vertakking oogt natuurlijk. Mogelijk omwille van de grondslag of bevaarbaarheid van het stelsel. Rondom de vaarsloten geven taludlijnen de ontstane steilranden aan die erop duiden dat men hier bezig was met het afgraven van de strandwal. Ten noorden van de Rijksstraatweg zijn reeds verschillende slingerende waterpartijen, bossen en laanstructuren van de eerste buitenplaatsen zichtbaar. Ook ten noorden en zuiden van het perceel is een stelsel van vaarsloten te zien. Nergens is er echter een zanderij ontstaan met de schaal en omvang van de zanderij in het projectgebied.

Het gebied ten zuidoosten van de Rijksstraatweg is geduid als 'Hooge Veenzyde', naar de rand van de strandwal. Rondom de Veenwatering zijn de perceelsranden onbeplant, hier vormden de sloten de veekering. Iets hoger richting de strandwal zijn de perceelsgrenzen beplant. Waarschijnlijk vielen sloten hier te vaak droog, waardoor men ondoordringbare hagen of singels nodig had als (aanvullende) veekering.

1845-1865 Uitsnede uit de kadastrale veldminuut van J. Schuurman



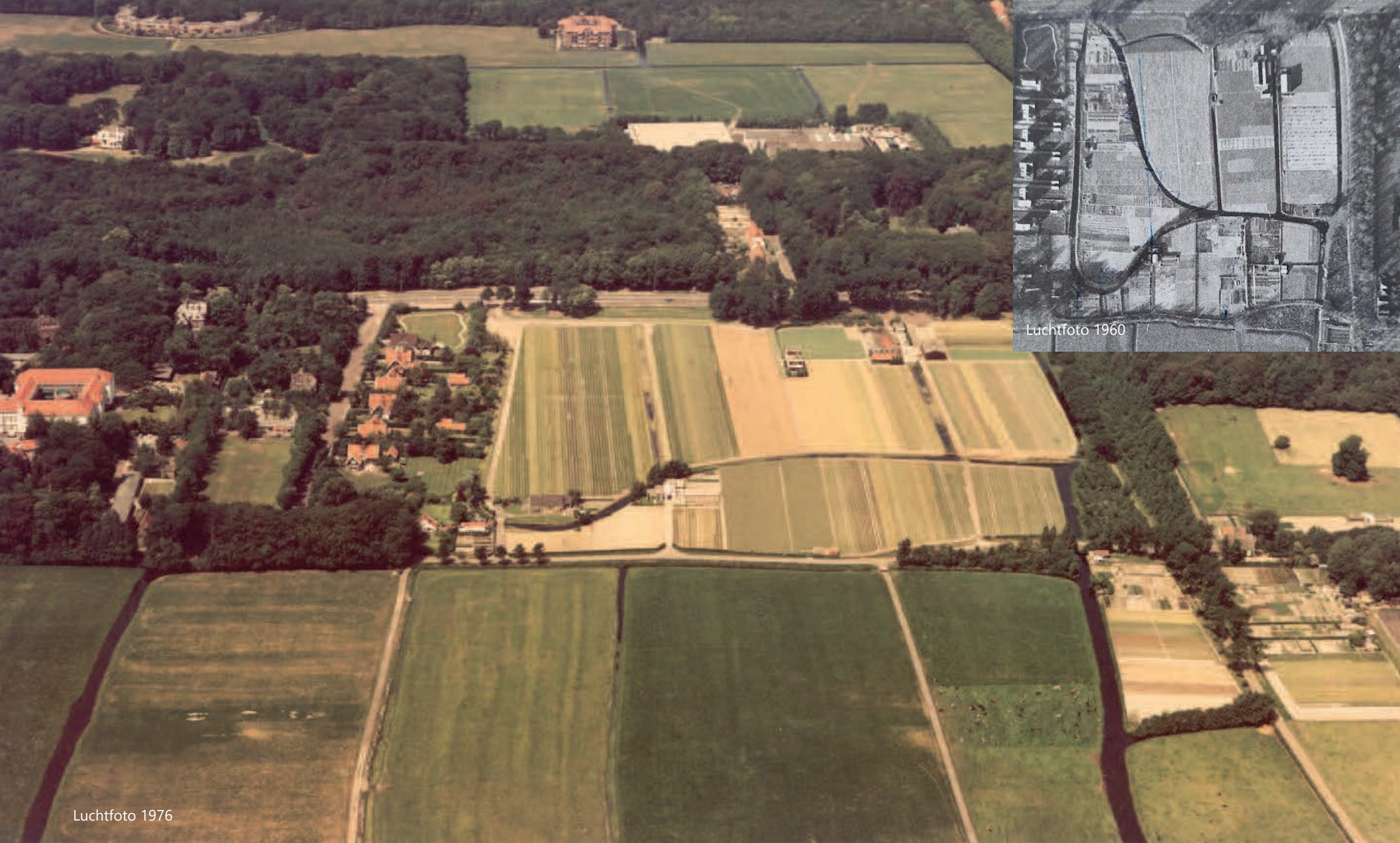


Luchtfoto van de RAF, 1944

Warmoezeniers en bloembollen

In het archief van Duivenvoorde wordt melding gemaakt van een tweetal brieven van notaris J.M.E. Dercksen betreffende de verkoop van een perceel aan N.N. van Rijn behoudens erfpacht 1874. Mogelijk was hij een van de eerste gebruikers van de percelen. Ongeveer 50 jaar later, in 1930, laat de topografische kaart meer zien van het gebruik van het perceel. De percelen zijn voor een deel opgedeeld in kleine, rechthoekige kaveltjes, omgeven met hagen. De hagen, vermoedelijk beukenhagen, kunnen zowel een functie hebben gehad om wild te weren als om te zorgen voor een aangenaam en luw microklimaat. Hierbinnen werden vermoedelijk diverse soorten groenten en kleinfruit verbouwd met afzet op landgoederen en in de stad. Voor het overige kennen de percelen een opstreckende, wat grootschaliger verkaveling. Van het gebruik sinds 1921 weten we meer via de kleinzoon van één van de toenmalige eigenaren, Hans van der Marel. Zijn opa, Gerrit van der Marel, begon in dat jaar een bollenkwekerij op de percelen waar nu de tuinderswoning en loods staan, 'schuurhoek' en 'middenvak' genoemd. De gronden werden gepacht van Duivenvoorde. Volgens de kadastrale kaart van 1822 toen in bezit van Henriëtte Jeanne Christine van Neukirchen. Zij was destijds immers 'vrouwe van Duivenvoorde'.

Op een foto van de RAF, gemaakt in 1944, is de kwekerij met haar bescheiden woning en diverse opstallen rond de vaarsloot te zien. Er werden afwisselend stukjes grond langs de Raaphorstlaan gepacht. Twee zonen van Gerrit van der Marel, Pleun van der Marel, en Jaap van der Marel, zijn na de oorlog bij het bedrijf gekomen: de firma "G. van der Marel & Zn". In 1957 werd Ludolphine Henriette de 27ste eigenaar van Duivenvoorde. Vanwege hoge successielasten zag zij zich genoodzaakt een deel van haar bezittingen te verkopen. Mogelijk mede daardoor was Van der Marel & Zn in staat in successievelijke 1959, 1960 en 1963 de gepachte gronden over te nemen van Duivenvoorde en verder uit te breiden met een perceel dat hiervoor in pacht was bij Lammerts-Van Rijn. Duivenvoorde bleef echter eigenaar van een groot deel van de strook tussen Rijksstraatweg en waterlopen en een strook langs de gehele noordkant waar Duivenvoorde grenst aan landgoed De Horsten. Van de gronden die van der Marel aankocht werd een klein deel in pacht uitgegeven. Hans van der Marel weet zich nog te herinneren dat één van de laatste pachters Dahlia's teelde en daarbij ook een kas gebruikte die destijds op het terrein aanwezig was. Er is al doende een structuur ontstaan van enkele relatief grootschalige en open bollenpercelen langs de Rijksstraatweg. In de zone langs de Raaphorstlaan is nu een meer kleinschalig gebruik te zien van moestuinen en teelten begrensd met hagen. Naast de erfbebouwing zijn er op diverse plekken langs het water en in de zone langs de Raaphorstlaan kleinschalige bouwsels te zien. Mogelijk gaat het om schuren, kassen en schelften.



Luchtfoto 1976



Luchtfoto 1960

Bollenteelt en vollegrondstuinbouw



Topografische kaart 1976

Op het verschil in de luchtfoto uit 1960 en 1976 en de bijbehorende topografische kaart uit die tijd is te zien dat de markante afgeronde en diagonale vaarsloot is gedempt en evenwijdig aan de overige sloten is teruggebracht. Het geheel is vanuit landbouwkundig oogpunt meer rationeel verkaveld in goed te bewerken blokken. De verschillende tinten groen laten zien dat er een breed scala aan (bol)gewassen geteeld werd. De kleinschalige teelten langs de Raaphorstlaan en achter de woningen van de Eikenhorstlaan hebben plaats gemaakt voor bollenteelt. Naast het erf is in 1965, op enige afstand, een tuinderswoning opgeleverd. De woning ligt op een prominente plek aan een oprijlaantje. Voor de realisatie van de woning is een stukje van de achtergelegen vaarsloot gedempt. Twee jaar later, in 1967, is de bungalow aan de Raaphorstlaan 1A gebouwd. De modernisering van het bedrijf wordt voortgezet met het dempen van de gehele vaarsloot achter de tuinderswoning in 1969. In 1975 worden de oude in- en uitrit vervangen door de huidige inrit. Op de luchtfoto uit 1985 is de ligging van alle gebouwen en verkaveling goed zichtbaar. De bebouwing is steeds gegroepeerd aan de uiteinden van de (gedempte) vaarsloten.



Luchtfoto 1985



Verharding, worteldoek en pottenteelt zoals in gebruik tot 2023

Handelskwekerij



Waterbassin met op de achtergrond de tuinderswoning



Pottenveld met techniek voor bewateren/voeden

In 1995 is het terrein aangekocht door Griffioen voor het kweken van vaste planten. Hiervoor zijn alle oude bedrijfsgebouwen gesloopt. Ze maakten in hetzelfde jaar nog plaats voor de huidige loods.

In 1996 is de organisch vormgegeven vaarsloot rond de Raaphorstlaan 4A nog ietwat aangepast en verlegd naar het westen om de bouw van een woning mogelijk te maken. Een jaar later, in 1997, is hier een vrijstaande woning met stallen opgeleverd in opdracht van de firma G. van der Marel & Zn.

De teelt van vaste planten door Griffioen gebeurde, zeker naar enige jaren, niet meer louter in de volle grond. Er werd gebruik gemaakt van een zogenaamd 'pottenveld'. De percelen werden bedekt met worteldoek, er werd een waterbassin aangelegd en het geheel werd met verharde rijpaden ontsloten. Op deze manier konden planten in potten geteeld worden die met een geavanceerd systeem precies voldoende water en voeding kregen en daarmee onafhankelijk van de bodem konden groeien. Vanzelfsprekend veranderde ook het aanzicht van het terrein enorm. Van een 'normale' akker of bollenperceel was niet langer sprake. De met worteldoek bedekte percelen met de verharde rijpaden doen eerder industrieel aan en detoneren in het lommerrijke, landgoederenrijke gebied tussen Den Haag en Wassenaar. De gronden die niet werden benut voor de teelt van vaste planten werden in pacht uitgegeven voor de teelt van bloembollen.

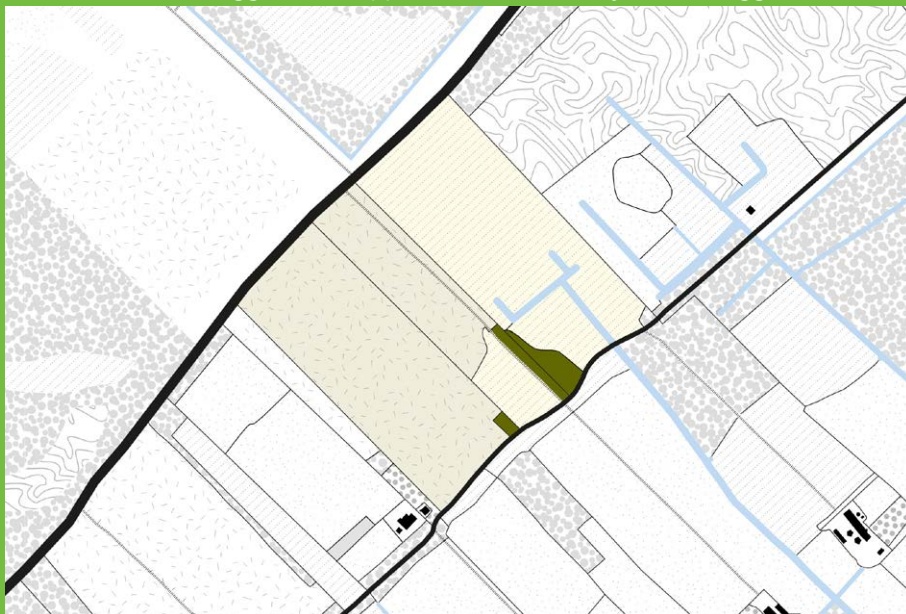
De met worteldoek bedekte percelen zijn, inclusief waterbassin en de bijbehorende technische installaties aangekocht door Land van Ons. Daarmee heeft de coöperatie voorkomen dat er op het terrein woningen of appartementen gebouwd zullen worden. Met de vestiging van WIJdehorst keert, naar wij hopen, het veelzijdige bij tijd en wijle kleinschalige en kleurrijke karakter terug op deze unieke plek binnen de gemeente Wassenaar.

1822

Op de eerste kadastrale kaart uit 1822 is duidelijk zichtbaar dat er toen al begonnen was aan de ontginning van de strandwal. Dit is echter nog niet overal het geval. Het landschap op de strandwal was indertijd een lappendeken van reliëfrijke duingronden, opgaand bos en hakhoutopstanden, delen reeds ontgonnen geestgronden en kleinschalige akkers.

Het contrast van de hoge en droge zandige strandwal met de natte en lage venige strandvlakte is al wel duidelijk te zien. Op gezette afstand liggen er boerenbedrijven te midden van de vruchtbare graslanden. De erven zijn met lange inritten ontsloten vanaf de Raaphorstlaan of de Rijksstraatweg.

In het plangebied en ten noorden daarvan, op de gronden van Eikenhorst, is een tweetal vaarsloten, of spranken, aangelegd. Deze zijn gegraven vanuit de destijds bevaarbare Veenwatering. Binnen het plangebied vertakt de vaarsloot. Van hieruit is het reliëfrijke duinzand vergraven en vervoerd per schip. Het resultaat is tweërelei: aan de noordzijde is een akker ontstaan. Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit geestland. Met de term geestland wordt bouwland van de laagste categorie aangeduid: arme zandgronden die een jaar bebouwd worden (met o.a. rogge of aardappels) en daarna twee jaar braak liggen.



1870

Na de aanvankelijke ontzanding kent het gebied een tweede, nog ingrijpender ontgraving van zandgrond. Hiervoor is het stelsel van vaarsloten verder uitgebreid in de richting van de Rijksstraatweg. Ook is er een extra vaarsloot aangelegd op de grens van het perceel langs de destijds doorlopende Duivenvoordsche weg. Vanuit het nieuwe stelsel van waterwegen is het perceel nog dieper vergraven. De natuurlijke a-biotische onderlegger is daarbij ca 2 meter afgegraven en verstoord. Afzanding was handwerk en geschiedde met schep en kruiwagen tot een hoogte van circa 60 cm boven het grondwaterniveau. Dat garandeert een goede hydrologische bodemgesteldheid. Er is een opvallend organisch reliëf ontstaan in een verder geometrisch landschap. De ontginning op Eikenhorst is niet verder uitgebreid.

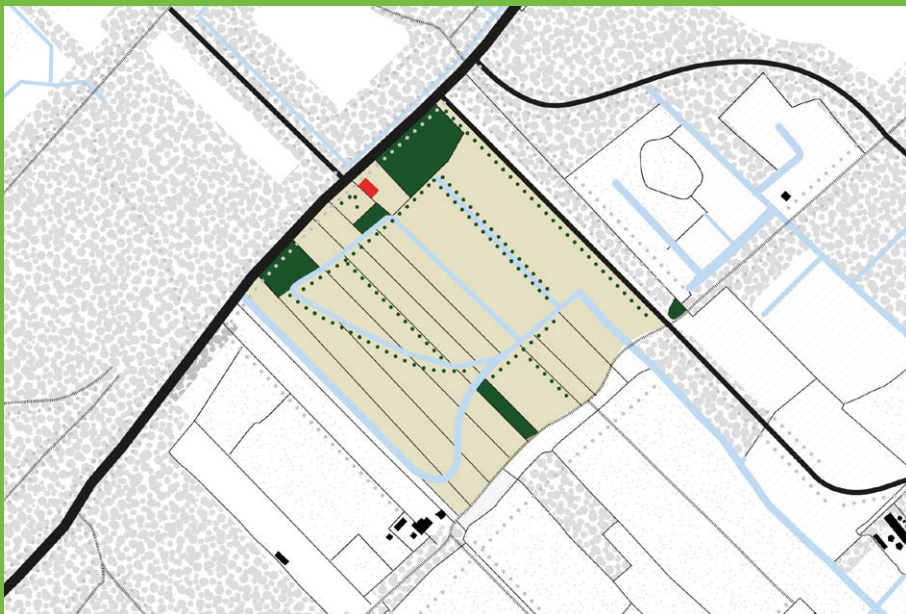
In het hart van het perceel is aan weerszijden een vorm van ontsluiting over land te zien aan de Rijksstraatweg en de Raaphorstlaan. Aan de entree, tegenover de Menkenlaan, is een bouwwerk verzeen. De directe omgeving hiervan is beplant. Ook op de zuidgrens van het perceel is een langgerekte en opgaande stook beplanting ontstaan.



1880

De grootschalige ontzanding is vervolmaakt met de aanleg van nog een vierde opstreckende vaarsloot ten zuiden van de eerdere drie. Met de definitieve voltooiing van de ontzanding is het perceel geëgaliseerd. De arme zandgrond werd veelal bemest met visafval, het zogenaamde 'grom'. De geestgronden werden door Kasteel Duivenvoorde vermoedelijk verpacht aan warmoezers. Teelten bestonden uit warmoes en vruchten (groente en fruit), maar mogelijk ook bosplantsoen.

De ontwatering is verder geoptimaliseerd en verbonden voor het transport van mest, riet, bloembollen of overige gewassen. Een deel van de hoekige vaarsloten is afgerond om een gemakkelijke doorvaart te garanderen. Tevens zijn enkele van de sloten en perceelsgrenzen beplant. Vermoedelijk met de in het gebied aanwezige elzen(singels). De beplanting rondom de vestigingslocatie neemt behoorlijke vormen aan, en er zijn meerdere bosjes te zien langs de Rijksstraatweg.



Historisch overzicht

Op deze en volgende pagina's hebben we een schematisch en chronologisch overzicht gemaakt van de ontwikkeling van het perceel in de afgelopen eeuwen. Daarbij hebben we gepoogd op uniforme wijze de verkaveling, het grondgebruik, aanwezige landschapselementen, bos en eventuele bebouwing te karteren.

Onderstaande legenda is samengesteld voor de kaarten van het historisch overzicht op deze en de volgende pagina's. De belangrijkste kenmerken zijn hierin opgenomen.

Legenda

buiten / binnen het plangebied

	Bos / hakhout
	Woeste duinen
	Boomgaard
	Bomenrij/ singel
	Akker
	Geestgrond
	Tuin
	Water
	Weg verhard/ onverhard
	Bebouwing

1900

Het perceel is in landbouwkundig gebruik genomen en de grote lijnen van de verkaveling blijven intact. Wel is te zien dat langs de natte delen op het perceel opgaande beplanting is ontstaan langs de kavelsloten. Het merendeel van de watergangen is inmiddels beplant.

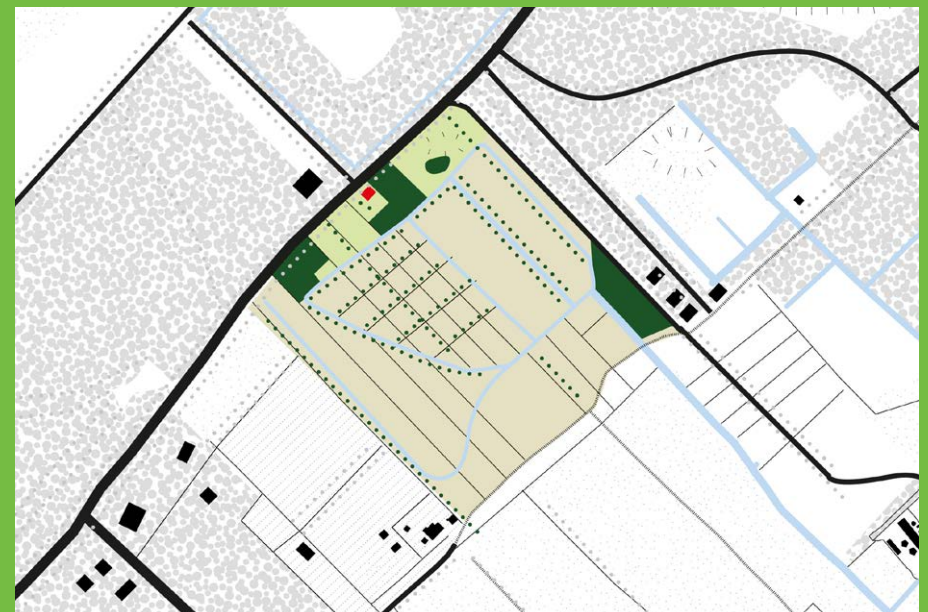
In het hart van het perceel is een interessante ontwikkeling te zien. De smalle en opstreckende verkaveling van 1880 is verder verfijnd en uitgebreid in een orthogonaal en kleinschalig raster waarvan de perceelsgrenzen zijn beplant. Vermoedelijk bestond de aanplant uit lage beukenhagen. Dit vinden we ook terug op enkele honderden meters ten zuiden van het plangebied in de velden aan weerszijde van de Raaphorstlaan. Doel van de kleinschalige verkaveling en aanplant was vermoedelijk het creëren van een beschut microklimaat, dat de teelt van gewassen mogelijk maakt.



1930

In de jaren tussen 1900 en 1930 kent de inrichting en de gebruik van het gebied een grote continuïteit. Er vinden slechts beperkte wijzigingen plaats in de smalle strook langs de Raaphorstlaan.

In Wassenaar zijn naast de teelt van bollen en groenten ook de teelt van kruiden en rozen een periode van belang. De kruidenteelt door particuliere kwekers in Wassenaar dateert uit de 18de eeuw. Het gaat hierbij om medicinale kruiden, zoals maanzaad en valeriaan. Daarnaast werden vanaf de 19de eeuw rozen voor de parfumindustrie geteeld. De bollencultuur kwam op vanaf het laatste kwart van de 19de eeuw.



1950

Pas in de jaren '50 van de vorige eeuw gaat het gebied weer stevig op de schop. De kleinschalige percelen in het zuidelijk deel van het plangebied worden verkaveld tot een grootschalig perceel. Daarnaast wordt ook de ontwatering aangepast. In het zuiden worden twee vaarsloten met elkaar verbonden langs de erfgrens langs de Rijksstraatweg.

Na de Tweede Wereldoorlog lijkt de woning aan de Rijksstraatweg verdwenen. Er worden wel diverse kleine schuren of dienstgebouwen op de kwekerij geplaatst en een grotere werkplaats achter de woning op de kop van een vaarsloot. Om ruimte te maken rondom deze gebouwen van bloembollenbedrijf G. van der Marel & Zn zijn de verbindingen tussen de sloten aldaar gedempt, waarmee de percelering weer wat lijkt op de uitgangssituatie voor wat betreft de noordelijke twee percelen.

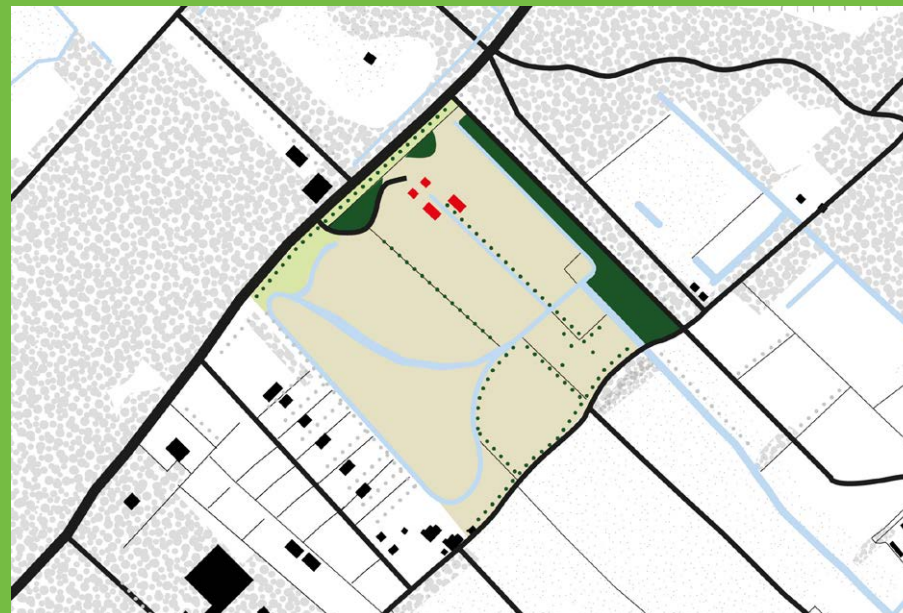
De fijnmazige structuur van hagen is beperkt tot enkele evenwijdige rijen in het hart van het projectgebied.



1960

Het aantal bedrijfsgebouwen aan de kop van de vaarsloot neemt geleidelijk aan toe. Hiervoor worden steeds stukjes van de vaarsloot gedempt. Ook wordt een inrit aangelegd die aantakt op de Rijksstraatweg.

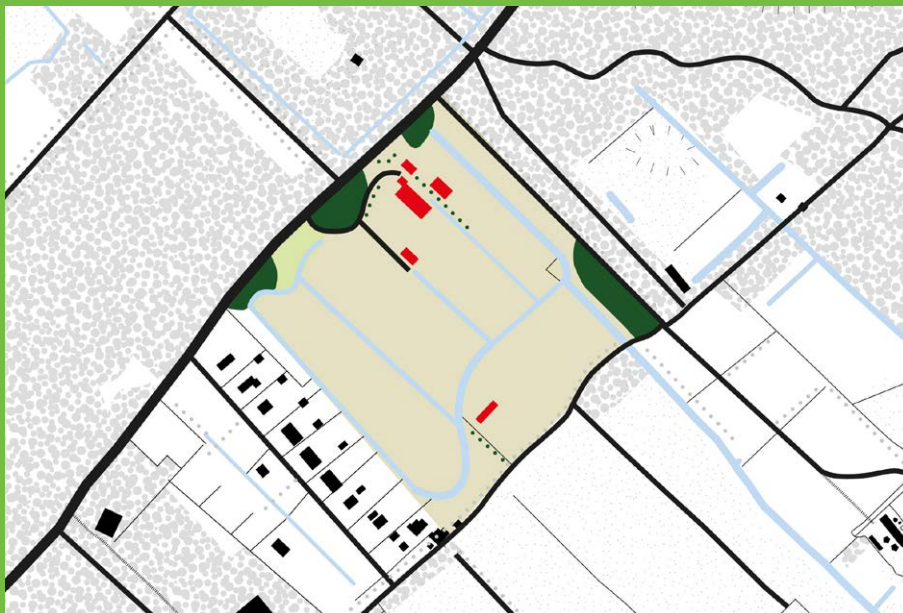
Ook de schaal van de percelen groeit met de komst van bollenteelt in het gebied. De kleinschalige verkaveling voor de teelt van groenten komt te vervallen. De verkavelingsstructuur blijft evenwel in hoofdzaak ongewijzigd, inclusief de aanwezigheid van landschapselementen en bosjes langs de Rijksstraatweg.



1970

Het plangebied ondergaat een geleidelijke transformatie. De percelering wordt aangepast omwille van een efficiënte bedrijfsvoering. Zo wordt de opvallende diagonale en oorspronkelijke vaarsloot op het terrein gedempt, en vervangen door een tweetal sloten die evenwijdig liggen aan de bestaande sloten en perceelsgrenzen. Het gebied kent nu vier gelijkaardige rechthoekige percelen en een blokvormig perceel langs de Raaphorstlaan.

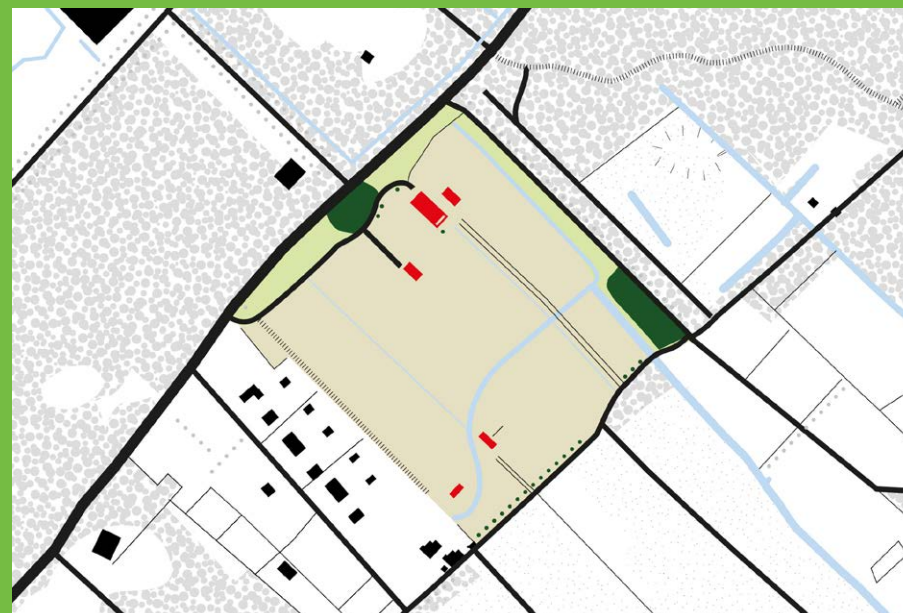
De komst van een tuinderswoning is een opvallende toevoeging in het projectgebied. Vooral vanwege de centrale ligging op het perceel en de afstand tot de bestaande bedrijfsgebouwen. Ook bouwt G. van der Marel & Zn een tweede bedrijfswoning aan de Raaphorstlaan (nr 4). De gaafheid van het tot destijds vrijwel open gebleven rechthoekige perceel wordt door beide ontwikkelingen verstoord.



1990

In de jaren daarna zullen de percelen nog efficiënter worden benut. De insteeksloot direct achter de tuinderswoning wordt in zijn geheel gedempt. Daarmee verdwijnt ook een opvallende opstreckende elzensingel uit het gebied.

De komst van een woning aan de Raaphorstlaan (1A) binnen de contouren van de afgeronde vaarsloot verhindert het nog langer de markante verkaveling in zijn geheel te kunnen overzien en beleven.



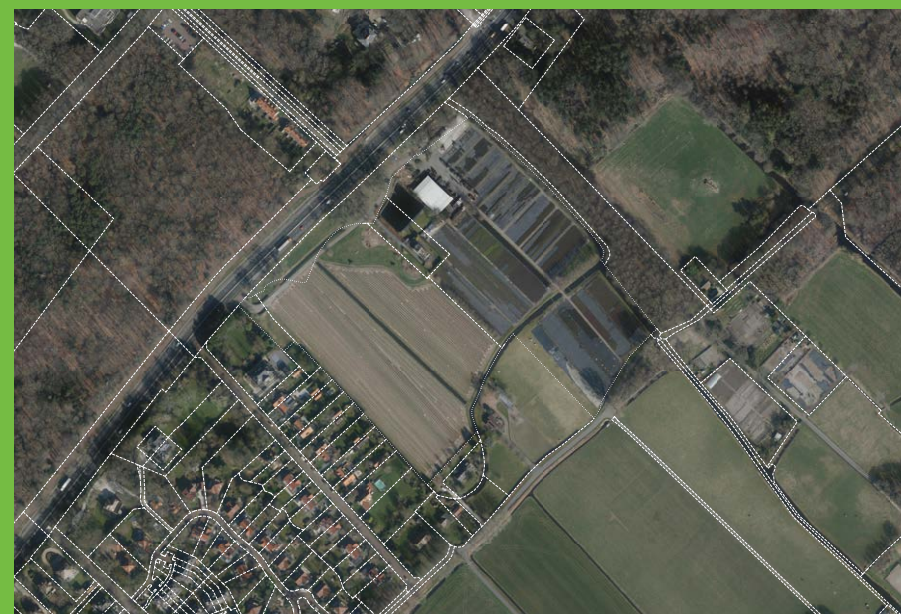
2022

In de laatste decennia is het gebied in eigendom en gebruik als vaste plantenkwekerij. In deze periode zijn de oorspronkelijk akkers in het noorden van het gebied met inbegrip van de slootkanten afgedekt met anti-worteldoek. Hierop staan de vaste planten in containers. De beregening geschiedt door water uit een verhoogd waterbassin dat is aangelegd tussen de tuinderswoning en het bedrijfsgebouw. Een uitgebreid stelsel van pompen, leidingen en goten loopt over het gehele terrein, de slootkanten inbegrepen.



De ruimte rond de bedrijfsgebouwen is verhard met asfalt. De kavelpaden en de paden tussen de tasvelden zijn verhard middels stelconplaten of gestort beton. Rond de tuinderswoning is een privétuin ontstaan, gedeeltelijk op de ten zuiden van de tuinderswoning gelegen percelen.

Op de scheiding tussen de kwekerij en de bollenvelden en in de zuidoosthoek van de kwekerij zijn nog stukken opstreckende elzensingel te vinden. De overige vaarsloten kennen geen beplanting meer en zijn voorzien van steile taluds.





Interne landschappelijke waardestelling

Hoge monumentwaarde

Hoge monumentwaarde geldt voor onderdelen die vanwege hun intrinsieke waarde (indien mogelijk) ongewijzigd dienen te blijven:

- De oorspronkelijke vaarsloten en oevers in het gebied, omwille van de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van de zanderij;
- De relatieve openheid van het perceel ten opzichte van haar omgeving, en de doorzichten richting de strandvlakte over de zuidelijke twee percelen;
- De tuinderswoning met vroegere werkplaats op de begane grond, tezamen met een kleine tuin en oprijlaan omwille van de uniciteit voor Wassenaar als representatie van de bloembollencultuur in Wassenaar en als laatste voorbeeld van een tuinderswoning aan de oostzijde van de Rijksweg waar wonen en werken op één plek samenkomen;
- (Resten van) haagstructuren vormen in potentie een belangrijke drager van de voorbije tuinderscultuur die ruim een halve eeuw het gebied heeft gekarakteriseerd;
- De om het perceel gelegen steilranden die de hoogteverschillen met de omringende terreinen onderstrepen en het verleden van de afzanderij tot uitdrukking brengen.

Positieve monumentwaarde

Positieve monumentwaarde geldt voor onderdelen die bescherming verdienen omdat ze het object zijn monumentaliteit verlenen maar op zichzelf niet uniek of heel bijzonder zijn:

- De aanwezige elzensingels, omwille van hun landschappelijke waarde en nuancering van de openheid, laatste restant van eerdere veel rijke aanwezigheid van landschapselementen en de natuurwaarde;
- De solitaire ligging en beperkte voetafdruk met afbakening van de oorspronkelijke tuin van de tuinderswoning;
- De opgaande beplanting op de omringende percelen vormt de ruimtelijke afbakening van het relatief open perceel. De monumentale boomgroepen langs de Rijksweg, de bosrand van laanbeplanting van de vroegere Duivenvoordse weg hebben een positieve invloed op de waarde van het perceel door de ruimtelijke werking ten opzichte van de openheid van het projectgebied, het monumentale karakter van de beplantingen, de natuurwaarde en de cultuurhistorische relatie met de omringende landgoederen.

Indifferente monumentwaarde

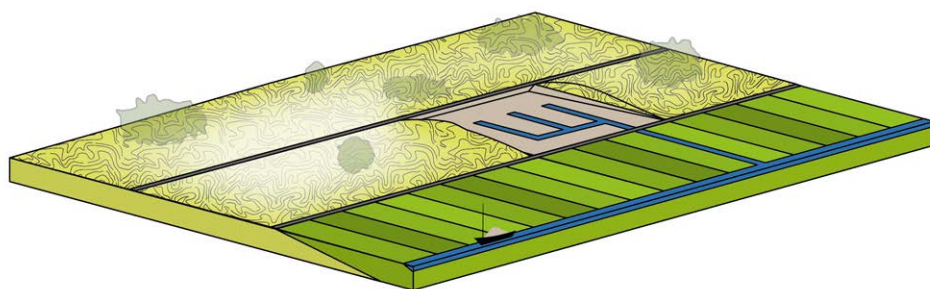
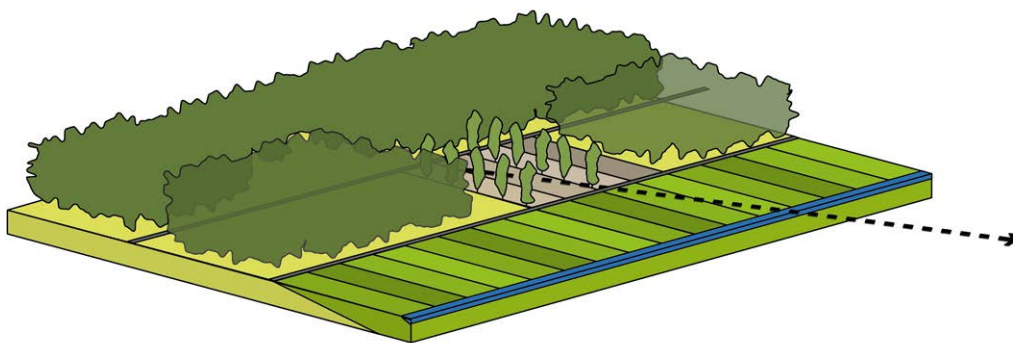
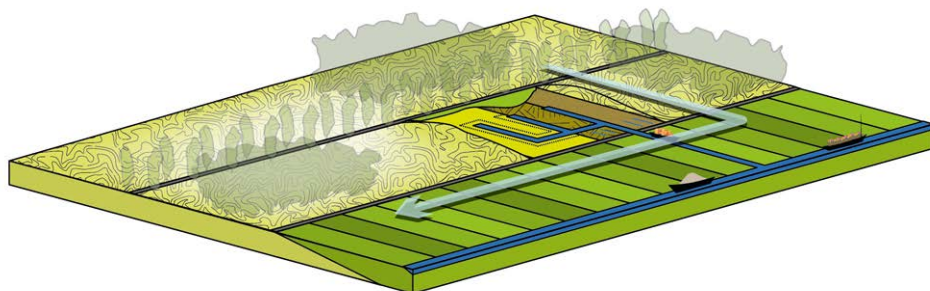
Deze delen zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/ of betekenis van het huidige gebied, toch houden we rekening met deze waardering:

- De nieuw gegraven sloot in het zuidwestelijke deel toont het streven naar een efficiënte tuinbouw in het gebied, en heeft qua orthogonale aanleg verwantschap met de oorspronkelijke en eerste vaarsloten in het gebied;
- De gedempte vaarsloten tonen in aanleg de samenhang van de in onderdelen nog aanwezige structuur van vaarsloten en de gefaseerde afzanding.

Overige niet-monumentale of verloren waarden

Deze delen zijn niet monumentaal maar vertegenwoordigen toch een zekere waarde voor het gebied. Bijvoorbeeld vanwege de logische opeenvolging van ontwikkelingen in het gebied:

- De loods vertegenwoordigt de historische vestigingslocatie van tuinbouwbedrijven die sinds de ontginning in het gebied en op deze locatie aanwezig zijn geweest.



Deze kernkwaliteiten vormen voor ons het hart van dit document. Zij zijn de basis voor de door het Land van Ons en de pachter te ontwikkelen visie. Hieronder zijn de kernkwaliteiten op volgorde van belangrijkheid gerangschikt.

Historie van moestuinen en producten voor stad en landgoed

Het perceel kent een lange, veelvormige en gevarieerde gebruiksgeschiedenis. Denk aan de voorbije functies als zanderij, geestgrond, akkerbouw, warmoezerij, weidegrond, bollengebied en tot voor kort handelskwekerij. Voor de kernwaarden van ons perceel benadrukken we hier het historisch gebruik als warmoezerij. De grote verscheidenheid aan groenten, bonen en fruit van de warmoezerij waren destijds bestemd voor het eigen landgoed Duivenvoorde en werden afgezet in de nabije omgeving. Dat was mogelijk dankzij de gunstige ligging van de warmoezerij aan de Rijksstraatweg en ook door afvoer over water via de vaarsloten en Veenwatering. Deze waterwegen maakten een groot afzetgebied in de Haagse regio bereikbaar. Bovendien waren er gunstige productieomstandigheden zoals de verrijkte geestgrond, de beschutting van de omringende bossen en een stabiele grondwaterstand.

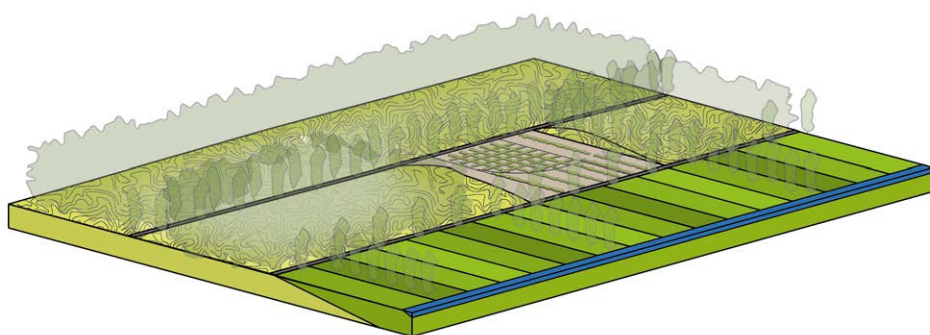
Relatieve openheid

Een bijzondere kwaliteit van de plek is de relatieve openheid in de verder dichtbegroeide strandwal. Temidden van de bosrijke landgoederen en villawijken ligt hier een kleine tuinbouwenclave, een soort half open landschapskamer. Vanaf de Rijksstraatweg is het perceel een venster met een fraaie doorkijk op het lager gelegen veenweidegebied en laat daarmee ook de variatie in gebruik zien. Het perceel creëert hiermee een geheel eigen gevoel van ruimtelijkheid. De gradiënt die de overgang vormt van horst naar weide is op deze plek optimaal te beleven.

Stelsel van vaarsloten

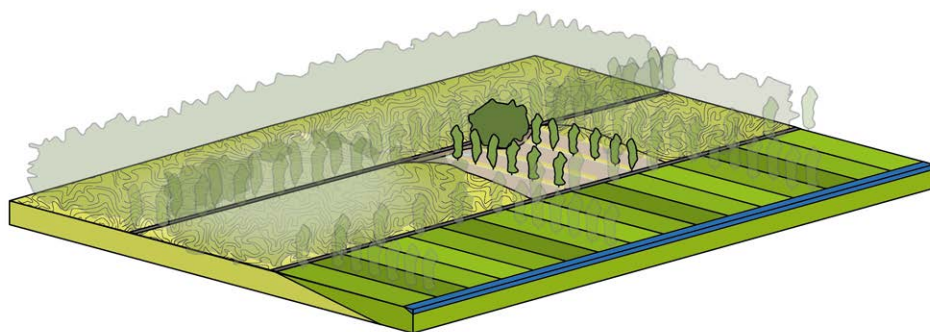
Sinds de ontzanding en ontginning wordt het gebied gekenmerkt door de aanwezigheid van een stelsel van vaarsloten. De contouren van de ontginning zijn duidelijk herkenbaar door de aanwezige steilranden welke accidentatieverschillen met de belendende percelen onderstrepen. De historische geomorfologie van de strandwallen is duidelijk herkenbaar en beleefbaar.

De vaarsloten werden in de tijd verder uitgebreid, afgerond, aangepast en deels ook weer gedempt. De resterende structuur van vier evenwijdige sloten vormt een logische resultante van verdergaande schaalvergroting en verkaveling in de afgelopen eeuwen. De karakteristieke slinger van de dwarssloot, mogelijk zo bochtig gegraven om de oogstafvoer over water te vergemakkelijken, doorbreekt de west-oost kavelstructuur en geeft met haar begroeide oevers diepte aan het landschap.



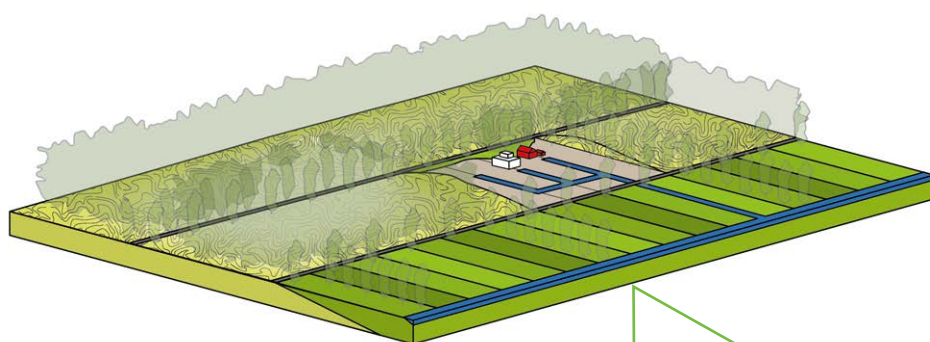
Hagen voor beschutting en veekering

Ondanks de relatief open aanblik kent het perceel een historie van kleinschalige ontginningen en percelen. De grotere eenheden die zijn ontstaan na de afzanding en inrichting als geestgrond zijn in de eeuwen daarna op zeer kleinschalige wijze ingericht en in gebruik genomen. Op de vele historische kaarten en luchtfoto's zijn rasters en vakjes te zien die duiden op door hagen omgeven zeer kleine kavels. Deze werden onder andere gevormd door geknipte hagen, vermoedelijk beuk. Deze hagen werden ingezet om op de grootschalige ontginning een luw microklimaat voor de gewassen te creëren. Tevens dienden ze om begrazing door wild te voorkomen. Op de luchtfoto uit 1985 (p. 15) zijn vrijwel alle hagen verdwenen, zoals de meeste van deze hagen in de strandwalzone. Ten zuiden van het plangebied (aan de Raaphorstlaan) zijn nog enkele relictten van dergelijke hagen te vinden. De hagen hebben een hoge zeldzaamheidswaarde.



Kleinschalige landschapselementen

Op het perceel treffen we nog enkele landschapselementen aan. Natuurlijke elementen die horen bij de inrichting van het cultuurlandschap. Er is een drietal volgroeide elzensingels: op de gedempte vaarsloot achter de tuinderswoning en een tweetal singels dwars op het perceel achter het bedrijfsgebouw en langs de dwarsloot richting de Horsten. Het aanzien van de beukenlaan langs de oude Duivenvoordse weg vormt een markante overgang tussen de besloten Horsten en het open perceel. Rond de tuinderswoning is een siertuin ontstaan met hagen van beuk en conifeer, een oprijlaantje van moeraseik en enkele solitair (beuk en moerascipres). Toch kent dit landschap tegenwoordig veel minder kleinschalige landschapselementen dan tijdens de rijke geschiedenis van het gebied. De resterende elementen vertegenwoordigen dan ook een belangrijke waarde op deze plek.



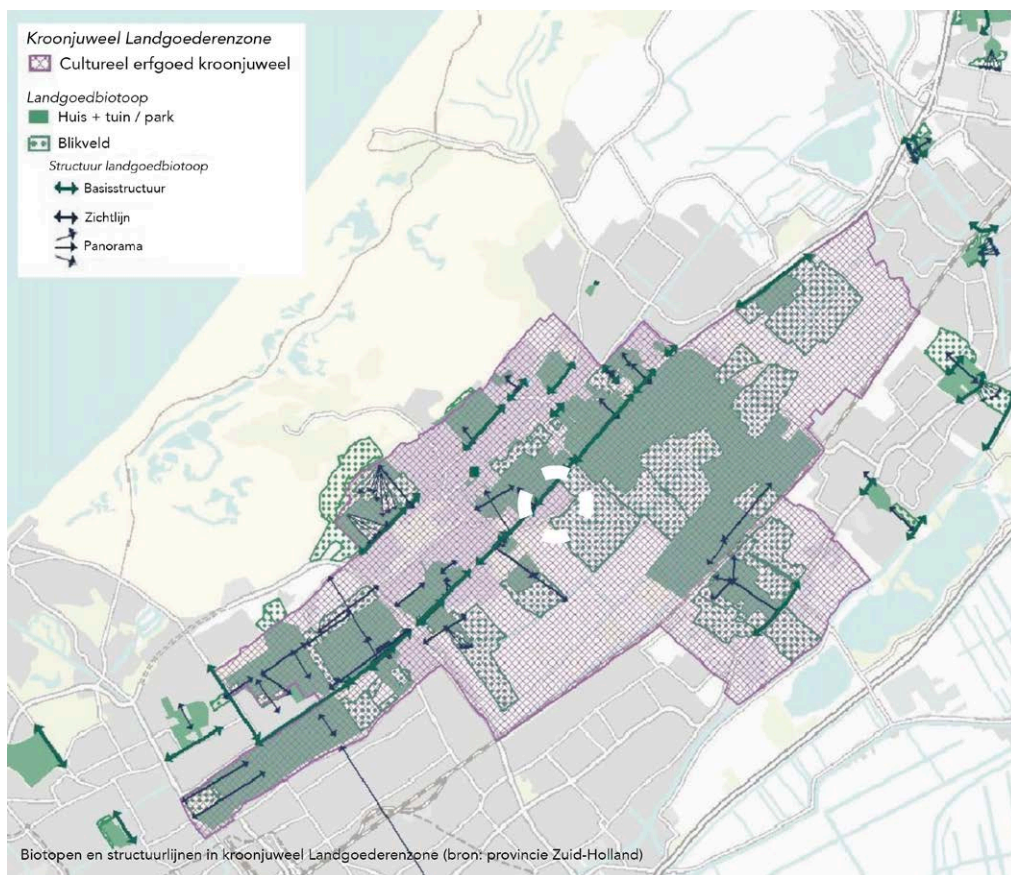
Karakteristieke bebouwing van wonen en werken op een plek

Gedurende de ontginning is er op diverse locaties in het gebied bebouwing aanwezig geweest. De eerste bebouwing stond recht tegenover de Menkenlaan aan de ingang van de zanderij. Latere bebouwing was gepositioneerd op de kop van de vaarsloten. De huidige bebouwing is op beide principes gestoeld en maakt de geschiedenis van de plek afleesbaar. Het bedrijfsgebouw staat op de kop van een vaarsloot waar in het recente verleden een cluster van bedrijfsgebouwen stond. De tuinderswoning staat niet op dit erf, maar heeft een vrije ligging langs de entree. De kwekerswoning is een relatief zeldzaam voorbeeld van een huis in de stijl van het modernisme en is bovendien de enige behouden kwekerswoning aan de oostzijde van de Rijksstraatweg in Wassenaar en derhalve beschermd.

Beleids- en programmakaders

Naast het historisch onderzoek hebben we ook de actuele beleids- en programmakaders onder de loep genomen. Op landelijk niveau zijn dat de NOVI, de Nationale Omgevingsvisie en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor de provincie Zuid-Holland is in de Omgevingsvisie Zuid-Holland de landgoederenzone tussen Den Haag en Leiden aangemerkt als Kroonjuweel Cultureel Erfgoed.

Praktisch betekent dit dat er stimuleringsgeld beschikbaar is om cultuurhistorisch erfgoed in deze zone te behouden, benutten en beter beleefbaar te maken. Verder zijn op provinciaal niveau diverse natuur- en landschapskaders actueel. Voor ons zijn de structuurvisie en het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) kaderstellend. Een overzicht van relevante onderdelen uit beleids- en programmadocumenten is terug te vinden in de bijlage bij dit document.







- 
Natuurvriendelijke oevers
 Watergang (A15.03)
 Talud 1/5
 Zomerpeil -0,61 NAP
 Winterpeil -0,64 NAP
- 
Ruigteveld (N12.06)
 Zomereik, zwarte els, wilg, vlier, vultboom, veldesdoorn
- 
Elzensingel bestaand (L01.03)
 Zwarte els
- 
Singel nieuw (L01.03)
 Zwarte els, knotwilg
- 
Struweel
 Vlier, meidoorn, sleedoorn, duindoorn, braam
- 
Struweelhaag (L01.06)
 Vruchtdragende struiken
 Duindoorn, meidoorn, sleedoorn, (hond)gros, braam, vlier, lijsterbes, hazelaar
- 
Knip- of scheerheg (L01.05)
 Meidoorn, liguster, roos

Groenblauwe dooradering

Een robuuste groenblauwe dooradering vormt een landschappelijk en ecologisch raamwerk binnen het plangebied. Binnen de groenblauwe contouren heeft de pachter de ruimte om te ondernemen met diverse agrarische activiteiten. Het groenblauwe raamwerk vormt de basis voor een kwalitatief agrarisch landschap met een hoge biodiversiteit.

De in onze visie geplande groenblauwe dooradering van sloten, natuurvriendelijke oevers, singels, hagen, poelen en greppels beslaat ongeveer 12,5% van het gehele terrein. Volgens onderzoek zijn we hiermee in staat een hoge biodiversiteit* voor meerdere trofische niveaus te behalen. Bovendien voldoen we hiermee bovendien ook aan de beoogde kader zoals geformuleerd in het PPLG.

Tegelijkertijd willen we met de inrichting rekening houden met het open karakter van het gebied en bestaande doorzichten naar het achterland koesteren.

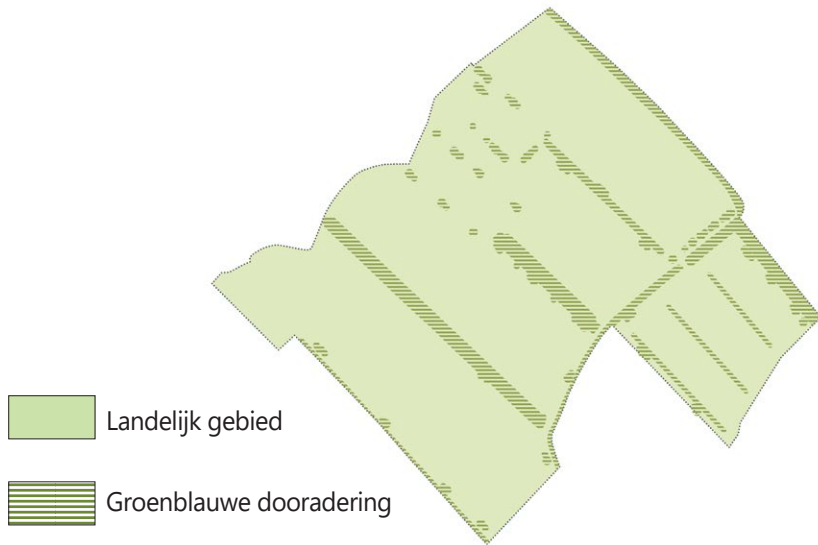
In de eerste plaats door de ruimtelijkheid van het relatief open perceel te eerbiedigen. Nieuwe singels delen het perceel niet verder op in kleine eenheden, maar nuanceren de ruimte en brengen diepte aan in het perspectief.

Daarnaast hebben we op de hiernaast afgebeelde kaart een analyse gemaakt van bestaande doorzichten vanuit de Rijksweg. Sommige vista's bieden vooral zicht op de percelen van Land van Ons, waarbij het zicht wordt begrensd door de bestaande singels en de woningen aan de Eikenhorstlaan.

Daarnaast biedt een beperkt aantal smalle doorzichten lange dragende zichten over het land tot aan de horizon. Deze lange zichtlijnen dragen het zicht tot aan de beplantingen van onder andere knotwilgen van Kasteel Duivenvoorde zo'n 1,5 km verderop. De zichten worden ingekapseld door bestaande bebouwing, singels en bosbeplantingen langs de Raaphorstlaan.

Bij de nadere invulling van de groenblauwe dooradering koesteren we de bestaande doorzichten. We hebben binnen de grenzen van het plangebied maar zeer beperkt invloed om de zichtrelatie tussen Horst en Weide te verbeteren.

** Vos CC & P Opdam 2022. Groenblauwe dooradering voor natuurinclusieve landbouw en een biodivers platteland.*



Totaal aan groenblauwe dooradering



Zichtrelaties binnen en over het plangebied



↑ Herinrichting met lineaire vormgeving ↓ Natuurvriendelijke oevers



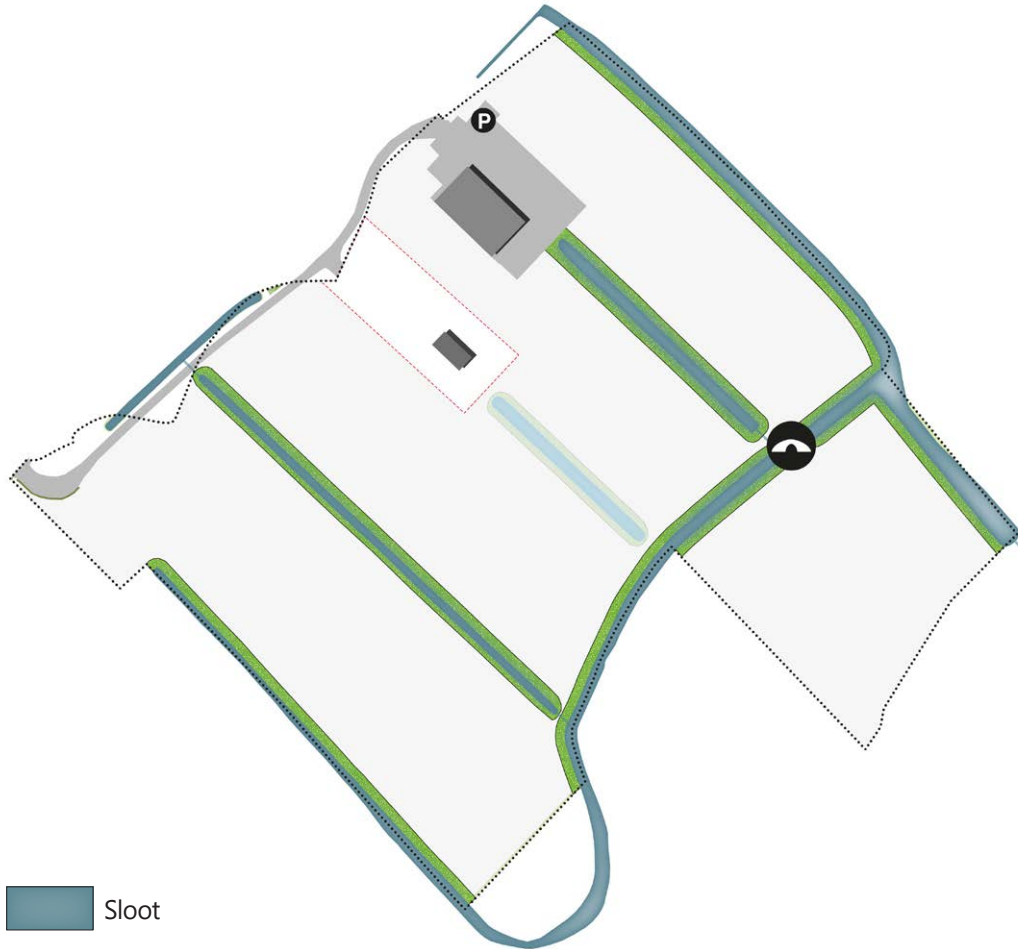
↑ Brede zone met oeervervegetatie ↓ Ondiepe greppel



Stelsel van (vaar)sloten

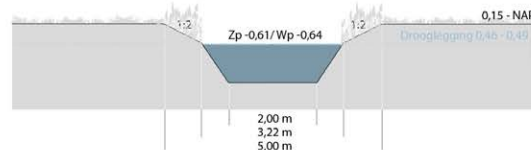
Het stelsel van vaarsloten ligt aan de basis van de ontginning in het gebied. De vaarsloten vormen daarom binnen onze visie het fundament van de groenblauwe dooradering van het perceel.

- De aanwezige sloten vormen de basis van toekomstige natuurontwikkeling. Vanwege hun ligging trekken de sloten nutriëntenrijke kwel aan. We streven er naar deze kwelpotentie maximaal te benutten zodat deze ten goede komt aan de botanische waarden op het perceel. Dit doen we onder andere door enkele sloten te voorzien van brede, natuurvriendelijke oevers.
- Om ecologische waarden in het gebied toe te voegen is het denkbaar dat we de gedempte vaarsloot achter de tuinderswoning in de vorm van een poel weer terug laten komen. Hiermee ontstaat een structuur van vijf evenwijdige watergangen op gelijke afstand.
- Waar mogelijk hebben we aandacht voor de mogelijke bevaarbaarheid van de sloten. Alle percelen zijn nu bereikbaar via dammen met duikers. Dit belemmert uiteraard het gebruik van de sloten over water. Vooral de oude vaarsloot richting de loods en de vaarsloot op de grens met De Horsten zijn mogelijk interessant om bevaarbaar te maken op termijn.
- De verhoogde zichtbaarheid van de vaarsloten en het wateroppervlak is eveneens een doelstelling.

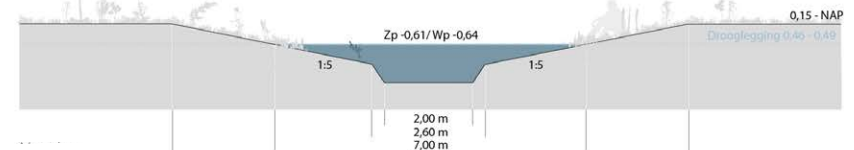


-  Sloot
-  Oever
-  Mogelijke sloot op termijn

11 Stelsel van (vaar)sloten.



1 Profiel van de bestaande middensloot.



1 Impressie van de inrichting van natuurvriendelijke oevers



↑ Toegankelijk voor educatie en plezier ↓ Gefaseerd beheer en terugdringen successie



↑ Beperken van inspoeling en bemesting ↓ Assymetrische vormgeving



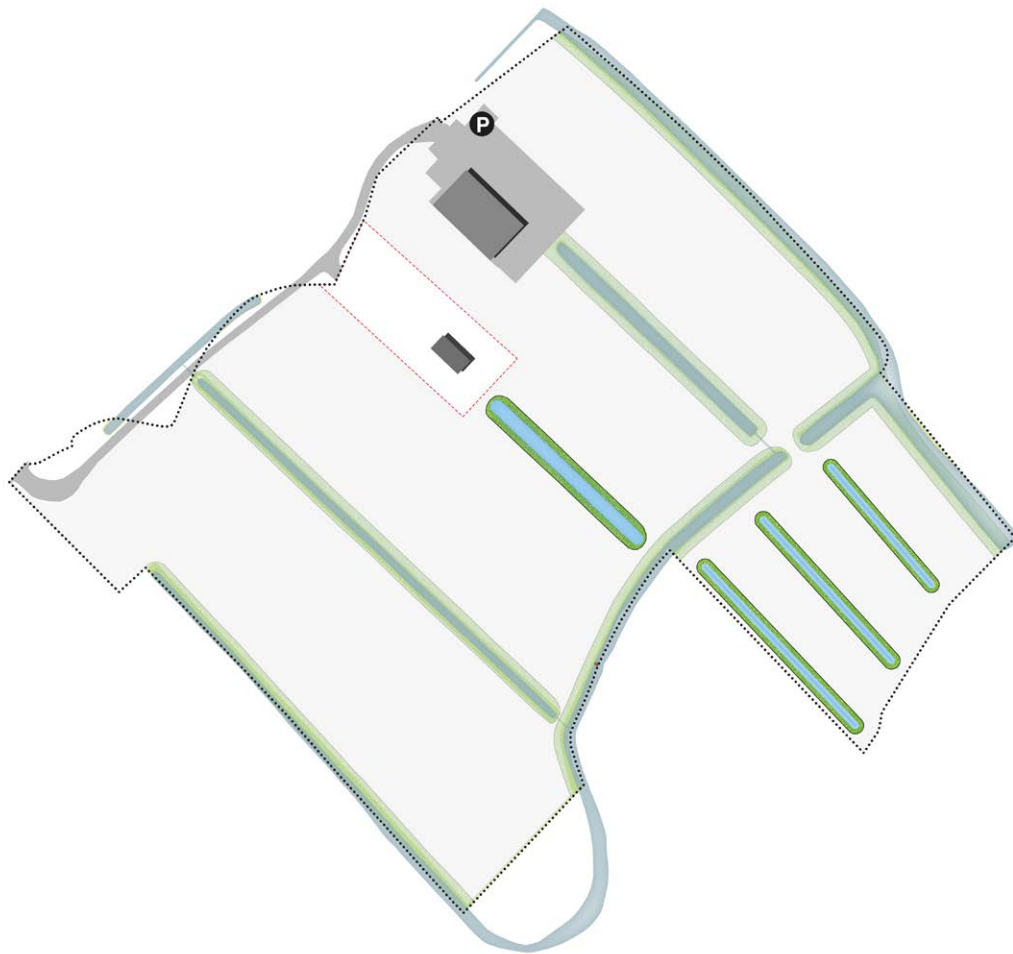
Poelen en greppels

Poelen en greppels

In aanvulling op de waterstructuur van de sloten overwegen we enkele amfibie-poelen te realiseren. De poelen zijn bij voorkeur gelegen in de kwelrijke delen van het plangebied. Een eerste mogelijkheid is de gedempte vaarsloot achter de tuinderswoning terug te laten komen als poel. De vormgeving draagt zo bij aan de leesbaarheid van het landschap.

Poelen staan niet in verbinding met de overige sloten. Zo vormen ze een uitstekende habitat voor amfibieën waar geen vis in voorkomt. De poelen worden voorzien van brede natuurvriendelijk ingerichte oevers met een zeer flauwe oeverzone die op het zuiden is georiënteerd.

De zone langs de Raaphorstlaan wijkt in bodemkundig en historisch opzicht af van de zanderij. In de zone langs de Raaphorst gaat de strandwal over in strandvlakte. Er is hier minder grootschalig zand verscheept. Bovendien is het gebied lange tijd natter geweest dan de strandwal, getuige de historistische aanwezigheid van enkele kavelsloten en het keren van de venige grond ten tijde van de bollenteelt. Het perceel langs de Raaphorstlaan is daarmee van oorsprong kleinschaliger dan vandaag de dag. Om het contrast tussen de percelen in het plangebied te versterken streven we opnieuw een wat kleinschaliger verkaveling na langs de Raaphorstlaan. Daartoe brengen we de gedempte sloten terug in de vorm van brede, watervoerende greppels of poelen met een flauwe oeverzone. Hierin kan zich een kruidenrijke oevervegetatie ontwikkelen. De greppels en oevers worden extensief beheerd.



Poelen en greppelland

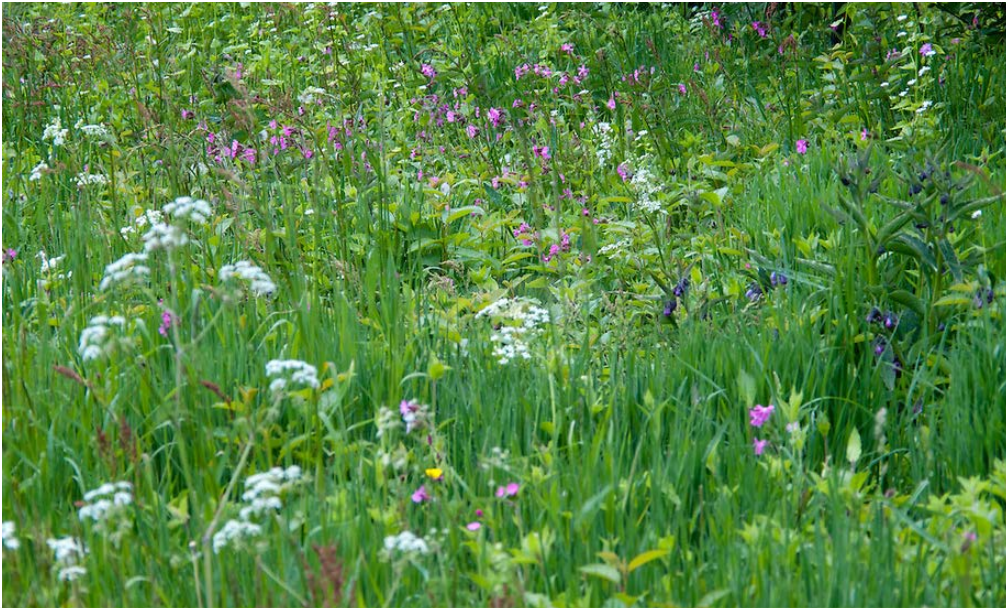




↑ Jonge singel ↓ Ruigteveld



↑ Haag langs entree ↓ Lage haag met doorzicht over het landschap



Op het perceel treffen we nog enkele landschapselementen. Natuurlijke elementen die horen bij de inrichting van het aanwezige cultuurlandschap. Er is een drietal redelijk jonge, maar volgroeide elzensingels aanwezig op het perceel

- de singel langs de gedempte vaarsloot achter de tuinderswoning
- stukjes singel naast en achter de loods
- een singel langs de dwarsloot richting de Horsten

Verder staan er in de tuin van de tuinderswoning enkele tot wasdom komende bomen.

Elzensingels en knotwilgen

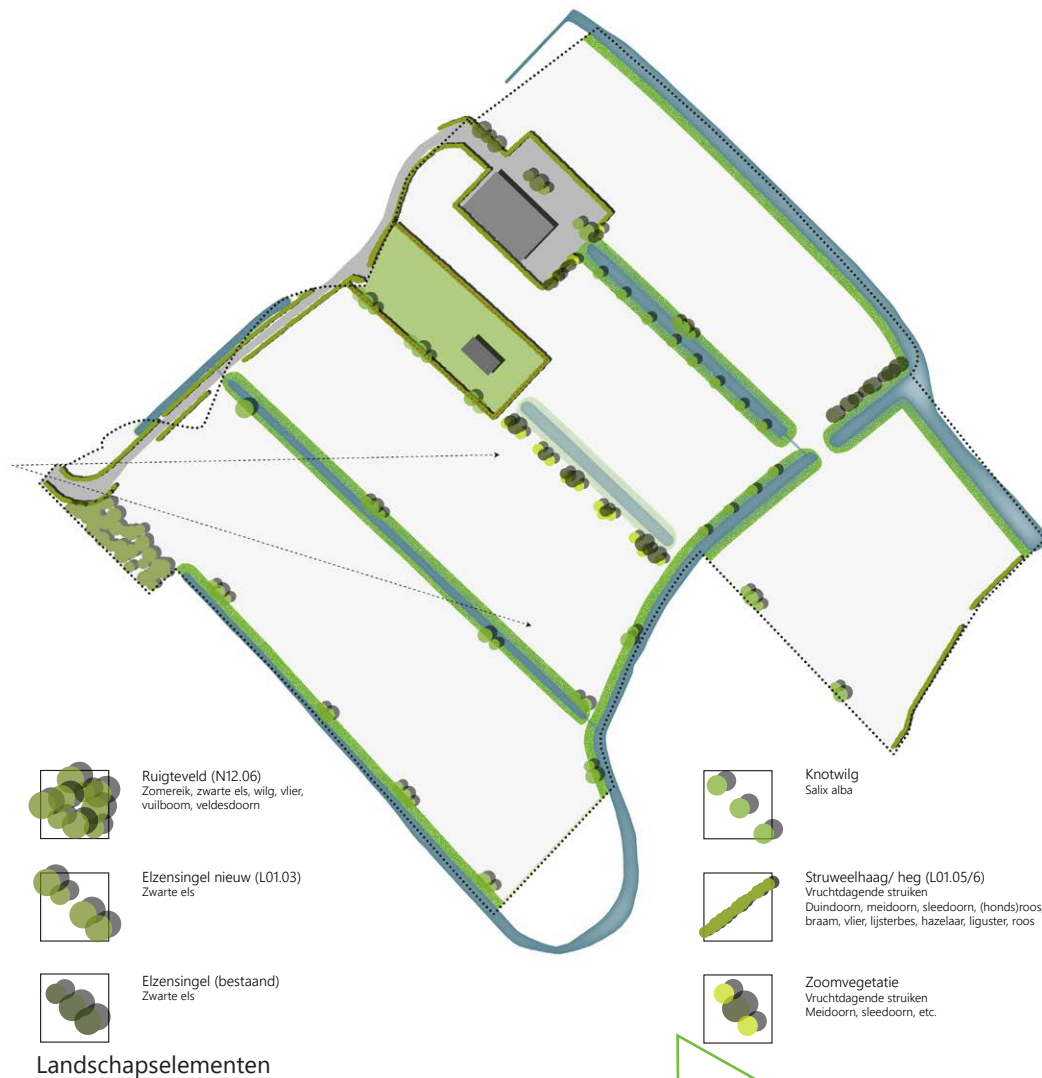
We kiezen er voor de lengterichting van de percelen te benadrukken door de aanplant van elzensingels en knotwilgen. Een elzensingel is een vrijliggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement dat grotendeels bestaat uit Zwarte els en als hakhout wordt beheerd. De knotwilgen worden op enige afstand van elkaar aangeplant en elke 2-5 jaar gesnoeid. De lijnvormige beplantingselementen begeleiden het zicht over de percelen richting de horizon en brengen diepte aan in het tafereel. Om de doorzichten naar het achterland en over de percelen niet te blokkeren kiezen we ervoor om kortere fragmenten elzensingel aan te planten en de knotwilgen op ruime afstand aan te planten. Ook op enkele plekken langs de vaarsloot en perceelsgrens planten we enkele (meerstammige) elzen aan. Elzensingels en wilgen zijn van belang voor schuilmogelijkheden voor fauna in het cultuurlandschap.

Hagen

Langs de entrees en rond de erven planten we hagen aan. De lage en gemengde hagen bestaan uit inheemse soorten als meidoorn, sleedoorn en duindoorn en worden gesnoeid op zo'n 1,2 meter hoogte. De hagen accentueren de entrees aan de Rijksstraatweg en de Raaphorstlaan. Bovendien filteren de hagen het geluid van de auto's op de Rijksstraatweg voor de burens aan de Eikenhorstlaan. De hagen worden 2 maal per jaar geknipt. Hagen zijn van belang als leefgebied en migratieroute. Daarnaast bieden ze schuilmogelijkheden voor de fauna in het cultuurlandschap.

Ruigteveld

In het zuidwestelijke hoekje bij de entree kan zich een ruigteveld ontwikkelen. Soorten als zomereik, zwarte els, wilg, vlier, vuilboom, veldesdoorn vormen de basis voor een diverse vegetatie. Ruigtevelden kunnen rijk zijn aan insecten en bij maaibeheer ook ruimte bieden aan kruiden. Het ruigteveld is van belang voor vogelsoorten zoals blauwborst en sprinkhaanzanger.





Bloemenakker

Strokenteelt

Tuinderij

Voedselbosrand



WIJdehorst

In de eerste plaats is WIJdehorst een tuinderij of warmoezerij. Een plek gericht op het telen en produceren van vollegrondspakketten. WIJdehorst een breed scala aan teelten ontwikkeld. Dit kunnen bloemen, zaden, noten, pitten, knollen, wortels, vruchten of kruiden zijn. Deze worden geleverd aan klanten of afgehaald voor consumptie. In de vorm van verkoop aan huis, geserveerd in de ontmoetingsruimte, verwerkt in producten of geleverd in (voedsel)pakketten.

Als afgeleide hiervan verwerkt WIJdehorst de oogst tot natuurlijke houdbare producten. Denk daarbij aan thee, honing, zeep, meel, olie of sap.

Om al deze producten te kunnen produceren ontwikkelt WIJdehorst een breed scala aan teelten. Alle vormen van grondgebruik passen in principe binnen de beoogde agrarische bestemming. Desalniettemin zal het grondgebruik een diverse inrichting kennen. Te denken valt daarbij aan het verschil tussen vollegrondsteelt, rijenteelt, een pluktuin of een kruidentuin. Het kan voorkomen dat voor een teelt een voorziening nodig is. Te denken valt daarbij o.a. een droogkast en/of wandelkap.

De globale ordening van de huidige vormen van grondgebruik staan op de hiernaast afgebeelde kaart aangegeven.

Diverse gedaantes van agrarisch gebruik

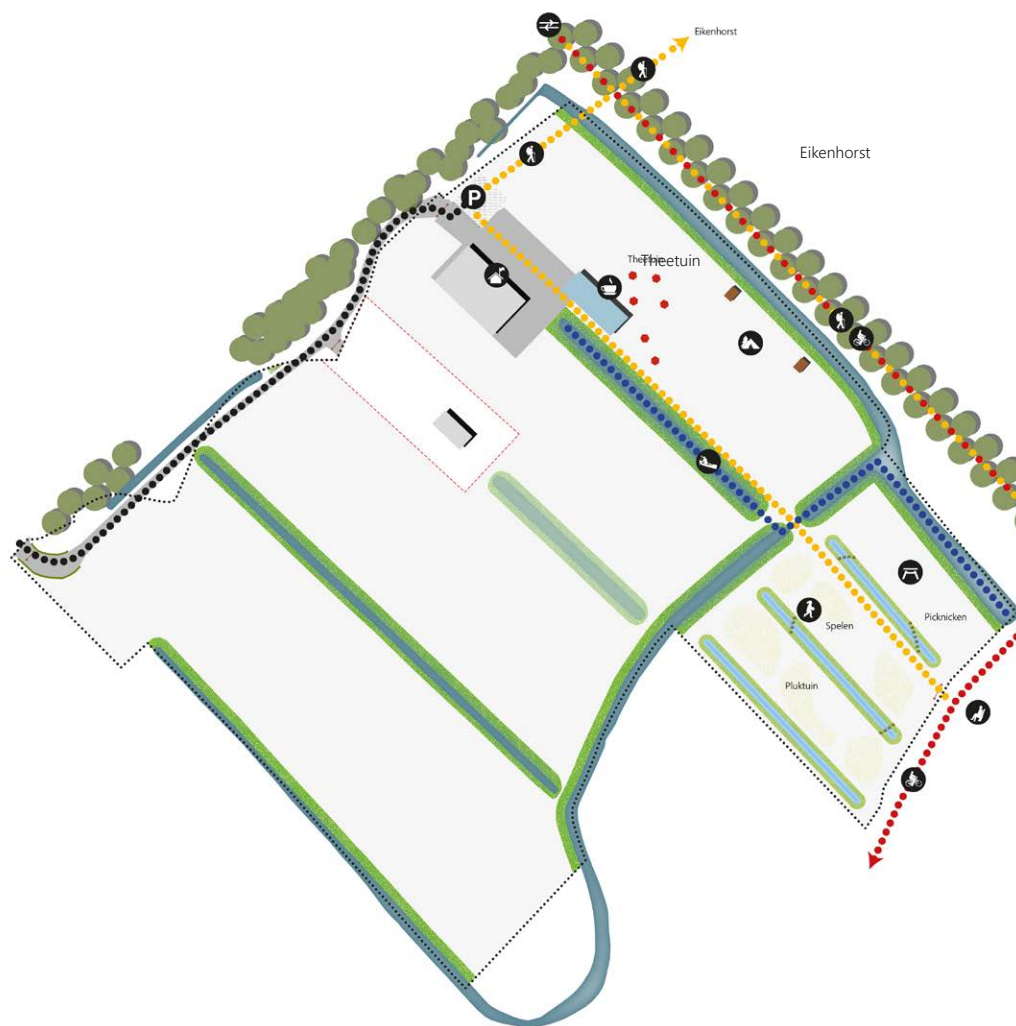


↑ ↓ Impressie ontvangstplek ↓ Impressie theetuin



↑ Seringenberg landgoed de Horsten ↓ Veenwatering





Recreatieve ontvangst en verbeteren van de bereikbaarheid

We willen ons graag inzetten om een ontvangstplek te worden voor mensen die willen komen genieten van de omgeving. Door nieuwe routes mogelijk te maken over het perceel, maar ook door bezoekers gastvrij te ontvangen. Bijvoorbeeld door mensen kennis te laten maken met streekproducten, een kop koffie aan te bieden en vanuit Land van Ons de omgeving te verkennen. Het perceel Wassenaar is immers gelegen op het scharnierpunt van duin & horst. Bovendien streven zowel de provincie als de gemeente ernaar het aantal stad-land verbindingen te verbeteren. Zo zijn er ideeën om de verbinding te leggen tussen de Rust en Vreugdlaan aan de overzijde van de Rijksstraatweg en de voormalige Duivenvoordse Weg. Waar mogelijk dragen wij hier graag aan bij en vormen we zo een recreatieve schakel op bestaande en toekomstige routes.

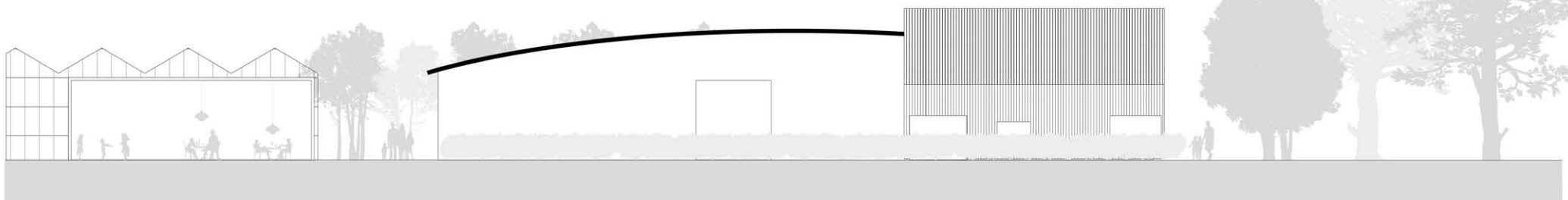
In de huidige situatie is de Raaphorstlaan een belangrijke (fiets)verbinding met Kasteel Duivenvoorde en het achterland. Wij willen passanten de mogelijkheid bieden even uit te rusten op ons perceel. Bovendien zijn we voornemens hier een pluktuin te maken met ruimte voor een picknickplek, natuurspelen en educatie.

Landgoed de Horsten beschikt reeds over een aantrekkelijk wandelnetwerk. Het is echter niet ontsloten richting het zuiden vanwege de ligging van villa Eikenhorst. We zien mogelijkheden om een wandelverbinding te realiseren waarbij we ons voorterrein openstellen. Zo ontstaat een lommerrijke verbinding naar de Raaphorstlaan, en mogelijk zelfs naar de Seringenberg op Landgoed de Horsten.

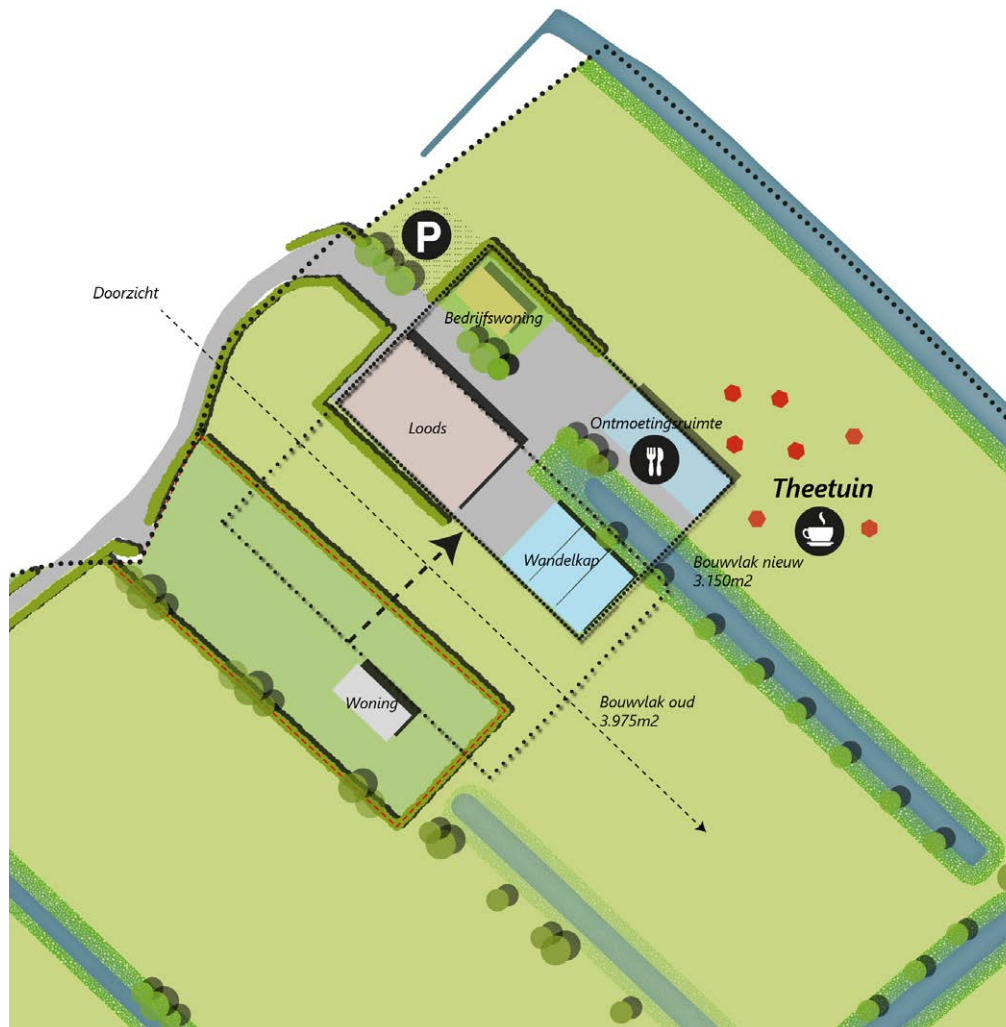
Ook waterrecreatie over de voormalige vaarsloten wordt van overheidswege aangemoedigd. We willen onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om bijvoorbeeld met een kano vanuit ons perceel de Veenwatering te bereiken. Waar mogelijk benutten we de mogelijkheden om de omgeving beleefbaar te maken.

We nodigen bezoekers van harte uit om ons perceel te bezoeken. Hiervoor willen we een ontvangstruimte realiseren op het erf. Hier zouden we graag een theetuin ontwikkelen waar lokale producten centraal staan. Op kleine schaal willen we bezoekers de mogelijkheid bieden te overnachten in de voedselbosrand.

Recreatief gebruik en toegankelijkheid



Impressie van het nieuwe erf met de bestaande loods, een ontmoetingsruimte en mogelijke dienstwoning



Impressie van het nieuwe erf

Ontmoetingsruimte

We streven er naar een ontmoetingsplek te worden waar vraag en aanbod van lokaal geteelde gewassen en producten bij elkaar komen. Hier komen consumenten in contact met hun voedsel en worden vrijwilligers in een prettige werkomgeving verwelkomt. Hiervoor willen we een bruispunt ontwikkelen waar de thema's voedsel, beleven, leren en ervaren centraal staan. Hiertoe zou het bestaande erf uitgebreid kunnen worden met de volgende onderdelen en diensten en opengesteld voor de omgeving. De doelgroep bestaat uit vrijwilligers, afnemers en recreanten.

- Theetuin: in aansluiting op het erf zouden we graag een theetuin vestigen. Het aanbieden van lokaal geproduceerde producten staat hier centraal. Om ook bij slecht weer en in de winter mensen te kunnen bedienen zouden we gebruik willen maken van een overdekte wintertuin of serre;
- Ontmoetingsruimte: cursussen, vergaderen in het groen of zelfs een kleinschalige bruiloft tussen de bomen. Vanuit de ontmoetingsruimte wordt de theetuin geëxploiteerd, maar zijn ook kleinschalige bijeenkomsten mogelijk. De ontmoetingsruimte heeft bij voorkeur een horecabestemming zodat ook gezelschappen kunnen worden ontvangen;
- De bestaande loods met kantoren zal geheel in gebruik genomen worden voor de verwerking van gewassen en productie van streekproducten;
- Vanuit de Raaphorstlaan wordt een historische secundaire entree gerealiseerd. Het erf wordt voor voetgangers opengesteld van zonsopkomst tot zonsondergang;
- Om WIJdehorst te kunnen exploiteren en voldoende toezicht te kunnen uitoefenen op het gewas en de terreinen maken we op termijn graag gebruik van de ruimte die het bestemmingsplan biedt om een dienstwoning te realiseren;
- Tegelijkertijd stellen we een verschuiving en verkleining van het bestaande bouwvlak voor. Op deze manier ontstaat een compact en vrijliggend agrarisch erf bestaande uit een dienstwoning, de bestaande loods en een ontmoetingsruimte;
- Natuur- en milieu-educatie. Ons perceel en omgeving wordt een levende expositieruimte voor actuele onderwerpen over natuur, milieu en klimaat. De ontmoetingsruimte dient daarbij als startplek voor uiteenlopende activiteiten.



	Natuurvriendelijke oevers Watergang (A15.03) Taluds 1/5 Zomerpeil -0,61 NAP Winterpeil -0,64 NAP		Loods Bestaand
	Poel (L01.01) Taluds 1/3 - 1/9 Diepte 120 cm -MV		Dienstwoning Gewenst
	Ruigteveld (N12.06) Zomereik, zwarte els, wilg, vlier, vuilboom, veldesdoorn		Ontvangstruimte Gewenst Bouwhoogte <5,50m
	Elzensingel (L01.03) Zwarte els		Verhardingen Bestaand
	Voedselbosrand Hoogstamboomgaard (L01.09)		Verhardingen Te verwijderen
	Struweelhaag/ heg (L01.05/6) Vruchtdragende struiken Duindoorn, meidoorn, sleedoorn, (honds)roos, braam, vlier, lijsterbes, hazelaar, liguster, roos		Graspad
	Knotwilg Salix alba		Theetuin/ zelfpluktuin Openstelling
	Open grasland (A11.02)/ Agrarisch waterbeheergebied (W01.01) Pluktuin Weidevogelland met riet en opgaande begroeiing/ waterbeheermaatregelen		Picknick
	Meerjarige rijenteelt Hoogte vegetatie <1,50m		Plangrens/ bouwvlak
	Tuinderij/ CSA Kruidachtigen en vaste planten		Perceel woning Kadastraal

Wanneer de door Land van Ons perceel Wassenaar beoogde inrichting van het groenblauwe raamwerk en het agrarisch gebruik van WIJdehorst samenkomen ontstaat een beeld van de toekomstige inrichting. Geheel passend in de traditie van bollenvelden en tuinderijen keert er een rijkgeschakeerd en kleurrijk grondgebruik terug met de komst van de tuinderij. De percelen kennen net als in het verleden een diverse inrichting en uitstraling:

- De gronden in de nabijheid van het erf kleinschaliger en intensiever in gebruik: de tuinderij. Hier ontstaat een fijn netwerk van paden, gewassen en hagen. De meest intensieve teelten waar tevens het meeste beheer voor nodig is. Gesitueerd in de nabijheid van de loods en aanverwante wandelkappen;
- Op de overgang met De Horsten vormt een middelhoge en transparante voedselzoom een ruimtelijke overgang op de harde rand van het perceel, zonder de kroonlaag van de voormalige Duivenvoordse laan aan het zicht te onttrekken. De voedselzoom is het decor van de theetuin. Mensen kunnen hier op gezette momenten zelf noten, bessen en fruit oogsten;
- Achterop het perceel komt een nieuwe entree aan de Raaphorstlaan. Een overdag toegankelijke pluktuin met speelmogelijkheid vormt een aantrekkelijke rustplek voor gebruikers van deze veelgebruikte recreatieve route. Vanuit de pluktuin is het gemakkelijk doorlopen naar de theetuin;
- De oude geestgronden kennen een meer open en grootschalig agrarisch gebruik. Hier zal volop worden geëxperimenteerd met bloemrijke akkers, groenbemesters, akkerranden, strokenteelt en agroforestry systemen. Bijvoorbeeld in combinatie met akkerbouw/ groenteteelt en bomen/struiken zoals fruit- en notenbomen, bessenstruiken en kweekgoed. Deze gewassen zijn meer extensief van aard en zullen doorgaans perceelsgewijs in rijen of stroken worden geplant of gezaaid.



Relevant beleid

Nationaal Programma Landelijk Gebied

Nederland staat voor veel uitdagingen, zowel nationaal als gebiedsspecifiek. De verschillende opgaven om te komen tot een leefbaar, gezond en vitaal landelijk gebied hangen namelijk met elkaar samen. Om de balans te herstellen en een toekomst voor het landelijk gebied te creëren, brengt de overheid de belangen van boeren, burgers, natuur, water en klimaat samen in het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). De provincie werkt de plannen uit in drie deelgebieden, waarvan de kuststreek voor ons relevant is. Belangrijkste maatregelen:

- 10% groenblauwe dooradering in het landelijk gebied
- Uitbreiding areaal agrarische natuur



Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie "Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving" is in september 2020 vastgesteld. In de NOVI is het nationale ruimtelijke beleid opgenomen en verwoord in verschillende nationale belangen. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende belangen relevant:

"1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit."

Ontwikkelingen moeten integraal beoordeeld worden waarbij beleidsthema's in samenhang worden beschouwd.

De opgave is cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie. Zo werken we aan een herkenbare leefomgeving met karakter.

De NOVI gaat uit van een integrale aanpak van ontwikkelingen. Beleidsvelden moeten in samenhang worden benaderd. Het plan moet rekening houden met de bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het gebied. Deze waarden moeten worden versterkt en behouden. Het bestemmingsplan moet aantonen dat dit plan een bijdrage levert aan de gestelde nationale belangen.



Natuurnetwerk Nederland-gebieden in de directe omgeving zijn groen gearceerd

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het perceel ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. De herontwikkeling van het gebied mag geen negatieve gevolgen hebben voor het Natuurnetwerk Nederland en zal een bijdrage moeten leveren aan het robuuster maken van het aangrenzende NNN gebied.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is op 20 februari 2019 vastgesteld, op 16 juni 2021 is een gedeeltelijke herziening vastgesteld.

De Omgevingsverordening definieert "Cultuurhistorische Kroonjuwelen" als volgt: "Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat."

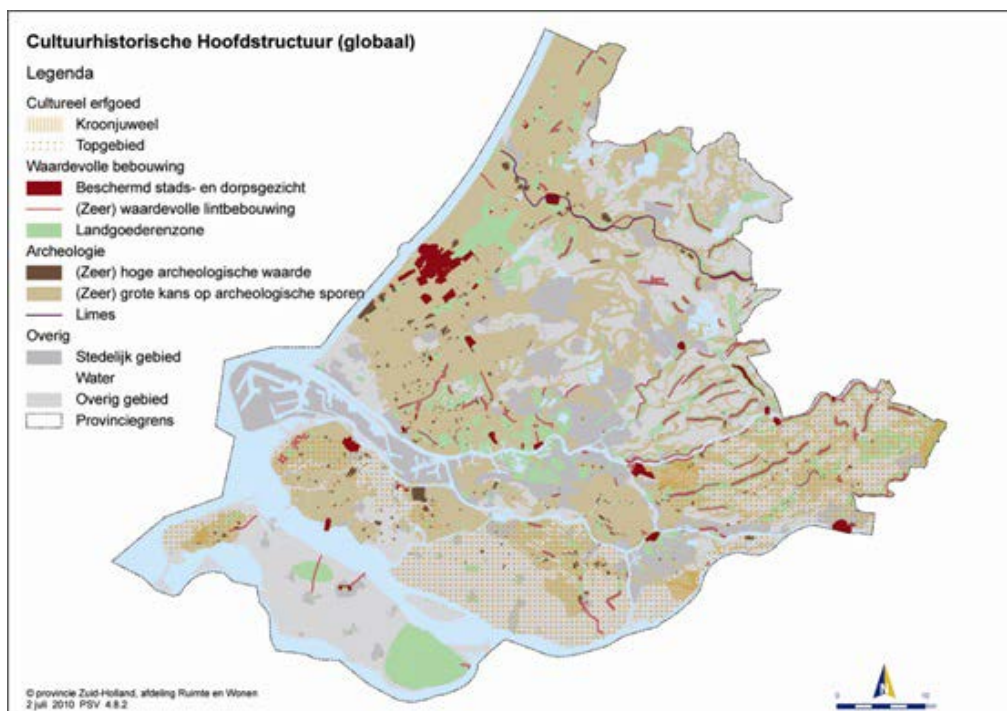
De provincie draagt zorg voor het behouden en/of verbeteren van de waarden van de kroonjuwelen cultureel erfgoed in Zuid-Holland. De provincie doet dit om te zorgen voor een "beter beschermd, benut, en beleefbaar" cultureel erfgoed. Het plangebied is onderdeel van het "kroonjuweel cultureel erfgoed".

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit'. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier dé bepalende drager bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur als ook fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van de kades, wegen en waterlopen).

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

De algemene sturingsrichtlijn is verder uitgewerkt in specifieke richtlijnen. Deze zijn vastgelegd in de Nota Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland. Op de kwaliteitskaart is het plangebied onderdeel van het "Kroonjuweel Landgoederenzone Wasse-naar-Den Haag". Een ensemble is opgebouwd uit enerzijds een groot aantal landgoederen met de groene uitlopers hiervan in de stad (o.a. het Haagse Bos), gelegen op oude en al vroeg bewoonde strandwallen. Anderzijds behoren ook enkele gave open polders in de lagere strandvlakten hiertoe.





“Kroonjuweel Cultureel Erfgoed”

Kroonjuwelen: cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Van toepassing zijn op deze locatie:

- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten én samenhang hiertussen: de landgoederen met parkaanleg, de zichtlijnen tussen en langs de landgoederen, de open plekken ertussen (weilanden);
- In stand houden van het contrast tussen het besloten, boomrijke karakter van de strandwallen en de open veenweidepolders van de strandvlakten;
- Behouden en versterken van de oostwest oriëntatie van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap, die versterkt wordt door de loop van de wateringen en het wegenpatroon;
- Herkenbaar houden van de markante ligging van boerderijen (tussen de Veenwatering en de Rijksstraatweg) op de overgang van de droge strandwal naar de vochtige strandvlakten;
- De gehele landgoederenzone valt onder de Rijksbeschermd stads- of dorpsgezichten.



Gebiedsprofiel Duin Horst en Weide

Vrijtijdslandschap

Verspreid door Duin Horst en Weide ligt een netwerk van fiets- en wandelroutes. De basis hiervan is goed, maar er is nog wel een aantal ontbrekende schakels. Het recreatieve netwerk van fiets- en wandelpaden maakt het gebied beleefbaar en toegankelijk. De mate van toegankelijkheid wordt bepaald door de ecologische en functionele randvoorwaarden. Zo zijn de natuurlijke duinen beperkt toegankelijk vanwege de hoge natuurwaarden en de winning van drinkwater. Ook het weidevogelgebied in de Duivenvoordse en Veenzijdse polder is slechts beperkt toegankelijk.

Ambities

- Ontwikkelen van een compleet en (verkeers)veilig netwerk van wandel- en fietsroutes door het gebied zodat het landschap toegankelijk en beleefbaar wordt. Vooral aandacht voor routes in oost-west richting die de verschillende landschappen verbinden;
- De wandel- en fiets- en vaarroutes op elkaar aansluiten. Op strategische knooppunten voorzieningen ontwikkelen. De knooppunten hebben een representatieve uitstraling;
- Eenduidige bewegwijzering door een knooppuntensysteem en de routes voorzien van informatie zodat de recreant het landschap en de ontstaansgeschiedenis optimaal kan ervaren en begrijpen;
- Er wordt gestreefd naar verschillende soorten routes voor verschillende doelgroepen (dorpsommetjes, struinpaden, doorgaande fietsroutes etc.), passend bij het betreffende landschap en rekening houdend met de waarden en kwetsbaarheden daarvan.

Biotoop landgoederen en buitenplaatsen

Naast de boerderijen en dorpskernen is op de strandwallen ook een aantal kastelen gebouwd. Na de Middeleeuwen behielden de kastelen hun woonfunctie, maar verviel de weerbare functie. Ook werden, vooral in de 17e eeuw, boerderijen door rijke stedelingen verbouwd tot buitenplaats / landgoed. Gaandeweg ontstond een grote dichtheid aan landgoederen en buitenplaatsen, die nu in hoge mate het beeld van de strandwallen bepalen. De complexen bestaan meestal uit een landhuis, koetshuis, waterpartijen en oprijlanen omgeven door parkbossen, lanen, tuinen en in het geval van een landgoed ook agrarische gronden. Vanuit het landgoedhuis zijn er zichtlijnen op markeringspunten in de omgeving (bijvoorbeeld van Zuidwijk naar de toren van de dorpskerk van Voorschoten). De landgoedbiotoop omvat het gehele complex, inclusief het blikveld. Voor de landgoedbiotoop is in de provinciale Verordening ruimte regelgeving opgenomen. Het blikveld is de verzameling zichtlijnen vanuit de omgeving die het zicht op het landgoed mogelijk maken.

Ambities

- Behouden, herstellen en ontwikkelen van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen: kwaliteit van het ensemble van landhuis, tuin, lanen, bos en eventueel agrarisch grondgebied. Investeren in achterstallig onderhoud;
- Versterking van de beleefbaarheid door waar mogelijk de openstelling te verbreden, wandelroutes over de landgoederen/buitenplaatsen met elkaar te verbinden tot een doorlopend netwerk en meer informatie beschikbaar te stellen (educatie). Indien mogelijk verdwenen buitenplaatsen weer herkenbaar maken.
- Behoud van de zichtlijnen en het open blikveld en daarmee de zichtbaarheid van de landgoederen en buitenplaatsen in het landschap;
- Verbeteren van het economisch functioneren van de landgoederen/buitenplaatsen door ruimte te bieden voor nieuwe kostendragers;
- Versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten;
- Vergroten van de herkenbaarheid van de landgoederenzone als samenhangend geheel.

De groene verbinding

De groene verbinding is één van de weinige open, groene en ecologische verbindingen tussen het Groene Hart en de Kust. De afwisseling in hoge en lage delen in het landschap en daarnaast de variatie in de ondergrond en waterhuishouding zorgen voor een afwisselende gradiënt waar veel flora- en faunasoorten baat bij hebben. Het is dan ook een belangrijke ecologische schakel maar ook vanuit recreatief en landschappelijk oogpunt is deze verbinding zeer waardevol.

Ambities

- Ruimte geven aan de doorontwikkeling van de natte en droge ecologische verbinding tussen de kust en het Groene Hart aansluitend/passend bij de kenmerken van het landschap;
- Versterken van de recreatieve verbinding tussen de kust en het Groene Hart, door aanleg van een samenhangend netwerk van routes en het ontwikkelen van bijbehorende voorzieningen;
- Slechten van barrières voor mens en dier (zoals de A44, spoorlijn, A4 etc.) door aanleg van ecopassages (faunatunnels, ecoducten etc., waaronder de ecopassage bij Maaldrift). Combineer deze waar mogelijk met recreatieve verbindingen;
- Behoud van de landschappelijke verbinding door ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstedelijking van het landschap aan te pakken en op korten en lange termijn te voorkomen.



Visie Rijke Groenblauwe Leefomgeving

De provincie Zuid-Holland grijpt de kans van de Omgevingswet aan om haar omgevingsbeleid te vernieuwen. De Visie Rijke Groenblauwe Leefomgeving is een bouwsteen voor de provinciale Omgevingsvisie. Totdat de Omgevingswet in werking treedt, vormt de bestaande wet- en regelgeving het kader. De genoemde visie maakt bestaand beleid af en bouwt daarop voort. In de Visie Rijke Groenblauwe Leefomgeving wordt de nadruk gelegd op een gezonde leefomgeving voor mens en natuur, groenblauw in en om de stad, het landschap en een duurzame landbouw, het beheer, ontwikkeling en bescherming van natuur en de beleving van de leefomgeving.

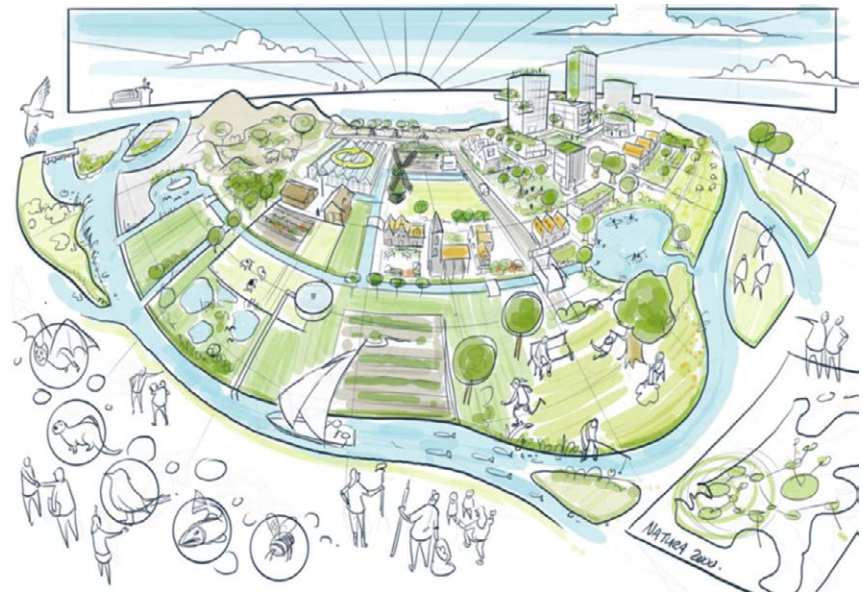
Wat zijn de ambities?

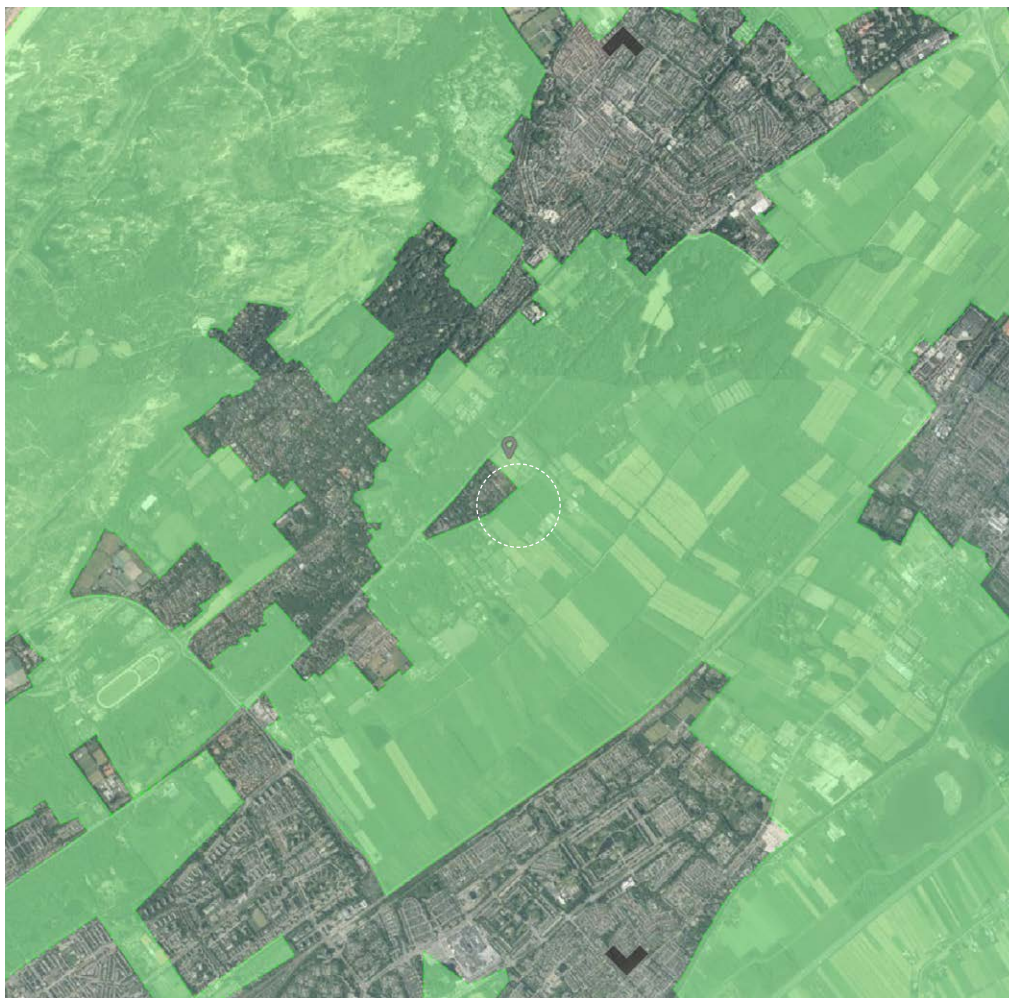
- Wij zetten met onze partners een platform op om kennis van groeninitiatieven te verhogen. Wij bevorderen burgerinitiatieven, stadslandbouw en moestuinen vanuit de gedachte dat meer burgerbetrokkenheid goed is voor de sociale samenhang in woonwijken
- De stedelijke context vraagt om een andere programmering van het landschap. Gericht op belevenis en attractieve waarde, mede gekoppeld aan het cultuurhistorische verhaal van Zuid-Holland van water en welvaart. Gericht op het creëren van ruimte voor klimaatadaptatie, gezond bewegen van jong en oud en ruimte voor waterrecreatie.
- De balans tussen landbouw, natuur en landschap wordt hersteld. Het agrarische landschap wordt aantrekkelijker, biodiverser en schoner. In nieuwe samenwerkingsverbanden verduurzamen wij de landbouw- en voedselketen en zoeken wij naar nieuwe verdienmodellen om de agrarische sector financiële armsgslag te geven voor verduurzaming, investeren in biodiversiteit en continuïteit in de opvolging.
- Het ecologische systeem in de landbouwgebieden is weer op orde. Wij werken aan een ecologisch houdbare vorm van voedselproductie die gebruik maakt van wat de natuur op, om en onder het bedrijf te bieden heeft (natuurinclusieve landbouw) en richten ons op het verbeteren van de bodemvruchtbaarheid, functionele agrobiodiversiteit (bodembiodiversiteit, plaagregulering en

bestuiving) en het terugbrengen van de kenmerkende weide- en akkervogels.

- Agrarische bedrijven produceren circulair. De verbinding tussen veeteelt en akkerbouw wordt hersteld en circulaire relaties worden gelegd.
- De relatie stad en platteland wordt hersteld. Het is het streven om het overgrote deel van het gezonde, duurzaam en betaalbaar eten dat in de steden wordt geconsumeerd uit het Groene Hart, Delta en het Westland te laten komen (korte ketens).
- Samen met de waterschappen en gemeenten benutten wij de potentie van dijken, waterlopen, erfgoedlijnen en andere landschapselementen voor ecologie, energie, infrastructuur en recreatie. Dat gebeurt door middel van de reeds bestaande praktijk van gebiedsprocessen

De provincie gaat de mogelijkheden van het gezamenlijk inzetten van geldstromen voor groenblauwe ontwikkelingen onderzoeken. Dit betreft het samenbrengen van gelden uit verschillende sectoren, waarbij de opgave in een gebied centraal staat.





Groenblauwe stedelijke structuur "Groene Buffer"

Het plangebied is onderdeel van de provinciale "groene buffer". 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 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.



Leefgebied open grasland

Het leefgebied 'open grasland' vertoont op onderdelen overlap met het leefgebied dooradering en dan met name het onderdeel dat voor 2023 natte dooradering heette. Maatregelen zoals het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, plasdrasgebieden en overwinteringsplaatsen voor amfibieën en vissen, het verbinden van polderpeilvakken (om migratiemogelijkheden voor watergebonden soorten te verbeteren) en het toepassen van een natuurlijk waterpeil zijn voor soorten in beide leefgebieden van belang.

Natuurbeheerplan 2025

Leefgebied dooradering

Voor Zuid-Holland zijn de volgende beheertypen van belang: poel en klein historisch water, elzensingel, bossingel en bosjes, knip-of scheerheg, laan, knotboom, hoogstamboomgaard, houtwal, houtsingel, struweelhaag (korte snoeicyclus) en de schurvelingenhakhoutbosjes, griendje, bomenrij/solitaire boom, rietzoom en klein rietperceel, halfstamboomgaarden bij historische boerderijen

Leefgebied water

De doelen in relatie tot agrarisch waterbeheer zijn samen te vatten onder twee noemers: het bewerkstelligen van een goede toestand van al het water conform de Kaderrichtlijn Water en het realiseren van een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Deze doelen betreffen zowel verbetering van de waterkwaliteit en water gerelateerde biodiversiteit, als op duurzaamheid gerichte verbetering van het waterkwantiteitsbeheer.

Leefgebied open grasland

Hoewel het gebied valt binnen dit leefgebied ligt het niet voor de hand aan de gestelde criteria te kunnen voldoen voor de beoordeling van een gebiedsaanvraag door de provincie. Belangrijkste inhoudelijke criterium hiervoor is de aanwezigheid van voldoende doelsoorten. Daarvoor dienen we aannemelijk te maken dat elk mozaïek minimaal 50 broedparen per 100 ha binnen het oppervlak van de percelen in het mozaïek (kunnen) voorkomen.



Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

Op 22 maart 2017 is de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. Hiervoor gelden de volgende gebiedsgerichte ambities.

Hoofddoelstelling

Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten

Natuur en landschap, openbare ruimte

Behouden, versterken en waar mogelijk vergroten groene buffers rondom Wassenaar;
 Behouden en versterken biodiversiteit, flora en fauna;
 Behouden en versterken openheid agrarisch gebied als habitat voor weidevogels;
 Behouden natuurwaarden duinen i.h.k.v. drinkwaterwinning;
 Versterken stad-landverbindingen > recreatief medegebruik om draagvlak voor behoud van het gebied te vergroten;
 Regionale samenwerkingsverbanden opzoeken ter vergroting bewustwording groene waarde buffers;
 Vergroten kwaliteit groene bermen bij entrees Wassenaar;
 Verbeteren kwaliteit en onderhoudsniveau groene buitenruimte en landgoedparken;
 Spelen in bestaand groen beter faciliteren en spreiden.

Cultureel erfgoed

Duurzaam behouden en versterken van cultuur historische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied;
 Behouden van agrarische bedrijven als belangrijke drager open veenweidegebied;
 Herkenbaar houden cultuurlandschappelijke structuren;
 Duurzaam behouden functionele differentiatie en ensemblewaarde gebouw en park voor een toekomstbestendig landgoed/ buitenplaats;
 Creativiteit en maatwerk bij herbestemming / herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter.

Wonen

Geen extra woningen in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten;

Bedrijfswoningen (alleen indien noodzakelijk voor bedrijfsvoering) als onderdeel van de bedrijfsbebouwing ter voorkoming van afsplitsing.

Economie, recreatie en toerisme

Een toekomstbestendige agrarische sector door het bieden van ruimte voor verbreding en schaalvergroting passend bij kwaliteiten van het buitengebied;

Optimale routing en verwijzing naar recreatieve bedrijven;

Waar mogelijk toegankelijk en aantrekkelijk buitengebied voor extensieve recreatie met bijbehorende voorzieningen;

Gebieden in polders benoemen ofwel als stiltegebied of die i.v.m. aanwezige natuurwaarden beperkt toegankelijk zijn;

Onderzoeken route mountainbikers voor zover passend binnen natuurwaarden;

Versterken beleving en gebruik waterstructuren;

Versterken fiets-, wandelen ruiterspadennetwerk door invullen ontbrekende schakels en door betere marketing van routes;

Kwaliteitsverbetering van het familiestrand met behoud van kleinschalig karakter

Zorg, sport, gezondheid, accommodaties, onderwijs, kunst en cultuur

Bevorderen multifunctioneel gebruik accommodaties; Vitale, toekomstbestendige sportverenigingen als basis voor gezondheid, leefbaarheid en sociale cohesie;

Stimuleren van bewegen en (ongeorganiseerd) sporten door het versterken van fiets- en wandelroutenetwerk

Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Wassenaar is beschreven in de nota "Archeologie herijking 2013" en de "Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024" en vertaald in het "Paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed" dat op 12 april 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied aan de Rijksweg 601 is daarin bestemd als "Waarde – archeologie 3". Voor werkzaamheden en bouwactiviteiten geldt dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd tenzij:

- Het een bouwwerk betreft met een oppervlakte kleiner dan 100 m² waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- Het een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit gelden de volgende regels:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

b) als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- c) als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgevingen de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 2 - Beschermingscategorie 1 en 2

Voor beschermingscategorieën 1 en 2 gelden de volgende regels:

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 3

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a) de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - 2. wegnemen van verharding;
 - 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b) de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c) in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 4

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling: a) waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of

b) die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 6

Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden of karakteristieke landschapselementen is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Uitgangspunten bij de toepassing van artikel 53 dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie

Algemene uitgangspunten ten aanzien van behoud karakteristiek van het plangebied

Bij de toepassing van artikel 53 staat zeer nadrukkelijk het beschermen en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten voorop; zij mogen niet onevenredig worden aangetast. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden dan wel het realiseren van veranderingen waaronder sloop dient te worden beoordeeld of ten gevolge van de aanvraag een onevenredige aantasting van genoemde waarden/kwaliteiten en waardevolle elementen aan de orde is. Er dient gestreefd te worden naar het behoud van de karakteristieke schaal en functies van de bebouwing. Er wordt alleen een omgevingsvergunning afgegeven indien ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan handhaving of verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor de aangewezen gronden binnen de zone Landgoederen / strandwallen / strandvlakten gelden als aanvullende uitgangspunten:

- behoud van de waardevolle contrasten tussen de besloten landgoedbossen en de open graslanden;
- behoud van die binnen de landgoederen gelegen graslanden; omzetting van grasland in bouwland of bos is niet toegestaan;
- versterking van de verschijningsvorm van het aanwezige landschapstype, waarbij met name de openheid van de strandvlakte behouden dient te blijven;
- het voorkomen van een (verdere) verdichting c.q. aantasting van natuurwaarden en versnippering door bebouwing;

Uitgangspunten cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bij de toepassing van artikel 53 staat het behoud, versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde, zulks mede uit een oogpunt van handhaving van de karakteristiek van het landelijk gebied voorop. Binnen het plangebied ligt de nadruk op het behoud, versterking en/of herstel van elementen die behoren tot de hoofdthema's van het verhaal van Wassenaar, namelijk:

- agrarisch erfgoed;
- buitenplaatscultuur.

Functionele waarden:

- de zandvaarten, die getuigen van het voor de streek typerende zanderijbedrijf, dat tot in de vroeg-20ste eeuw voortgang heeft gevonden. De vroegere zandwinning liet ook een duidelijk spoor na aan de oostzijde van de Rijksstraatweg, nabij de Duivenvoordse Weg

Uitgangspunten omgang buitenplaatsen/landgoederen

De belangrijkste uitgangspunten bij ontwikkelingen zijn:

- het bebouwd volume mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie;
- het streven naar een concentratie van de bebouwing is het uitgangspunt;
- de nieuwe functie dient ruimtelijk in het bestaande landschap ingepast te worden;
- geen toename van de druk door de nieuwe functie op milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving of voor de natuurwaarden op het perceel en in de omgeving;
- de nieuwe functies dienen te passen binnen de algehele beleidsuitgangspunten voor het plangebied en dienen te worden afgestemd op de specifieke beleidsuitgangspunten voor het gebied waarin het perceel is gelegen.
- sanering van voormalige (bedrijfs)bebouwing en bebouwing die bouwkundig in slechte tot zeer slechte staat verkeert en/of de oorspronkelijke functie verloren heeft is gericht op het reduceren van bouwvolume, waarbij onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan (gedeeltelijke) vervangende nieuwbouwers;

- toevoeging van nieuwe functies ter compensatie van te saneren functies en bebouwing;
 - toevoeging van nieuwe functies in het kader van een verantwoord economisch en maatschappelijk beheer van het landgoed / buitenplaats;
- op voorwaarde dat:

- een bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van het plan waaronder begrepen de
- duurzame, ongedeelde revitalisering van de landgoederen en buitenplaatsen;
- deze ontwikkelingen passen binnen de voor het betreffende gebied opgestelde beheers- en
- ontwikkelingsplannen;
- een bijdrage wordt verleend aan de doelstellingen van het bestemmingsplan en/of de specifieke waarden van het gebied waarbinnen het landgoed / de buitenplaats is gelegen.

Voor de transformatie en veranderingen binnen landgoederen en buitenplaatsen dient door de initiatiefnemer, als basis voor de besluitvorming, een notitie (landgoedontwikkelingsplan of landschapontwikkelingsplan) te worden opgesteld waarbij aandacht wordt besteed aan:

- een opname van de huidige situatie (waaronder een cultuurhistorische analyse);
- de te nemen saneringsmaatregelen (sloop van gebouwen of verwijderen van niet langer noodzakelijke bouwwerken);
- een uitgewerkt inrichtingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de situering van gewenste bebouwing en de toekomstig gewenste terreininrichting;
- de fasering van de herinrichting;
- het toekomstig te voeren beheer.

Uitgangspunten cultuurhistorisch waardevolle structuren

Het complex van structuren dient behouden te blijven, waaronder inbegrepen:

- de open-dicht verhouding
- de lange lijnen van wegen en watergangen in of parallel aan de strandwallen structuur
- verkavelingspatronen, boerderijlinten, hakhoutbossen, houtsingels, hagen en de landgoederen met bijbehorende bebouwing en parkaanleg.

De te beschermen waarden in het plan zijn:

- Herkenbaarheid van het landschap met cultuurhistorisch functioneel gebruik, reliëf, gradiënten en natuurrijkdom.
- Erf-, laan, en haagbeplantingen, bossingels en houtwallen
- Erf- en tuinscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren.
- Ensemblewaarde van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen en hun bijbehorende historisch functionele samenhang en plaats op het terrein
- De stedenbouwkundige relatie tussen wegenpatroon, groenaanleg en architectuur
- De bijzondere relatie met landelijke omgeving
- De structuur van duinontginningen

Handelskwekerij

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Handelskwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor een handelskwekerij met de daarbij behorende bouwwerken, wegen, parkeervoorzieningen, erven, tuinen, (toegangs)paden, water- gangen en groenvoorzieningen.

Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij de gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

Aanvullend op lid 11.2.1 geldt voor Rijksweg 601 dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen -geen kassen zijnde- maximaal 3.200 m² mag bedragen. Een uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan onder volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van een enkel bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- de situering van bedrijfsgebouwen na de uitbreiding leidt niet tot het aaneen bouwen van bestaande en nieuwe gebouwen;
- de bedrijfsgebouwen worden zodanig gesitueerd dat zij aansluiten bij de aanwezige kavelstructuur en slotenpatroon;
- de bedrijfsgebouwen met de langste gevel worden dwars op de strandwal gesitueerd;
- de bedrijfsgebouwen worden zodanig gesitueerd dat vanaf de weg doorzichten blijven bestaan naar de achter de gebouwen gelegen functies en terreinen.

11.2.3

De goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen -geen kassen zijnde- mag maximaal 5 respectievelijk 7,50 m. bedragen.

De goothoogte en bouwhoogte van kassen mag maximaal 4 respectievelijk 5,50 m. bedragen.

De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 20° zal en maximaal 45° mag bedragen;

11.2.4

Voor de situering van gebouwen geldt dat de afstand van de gebouwen tot de as van de aangrenzende (openbare) weg ten minste 20 m. moet bedragen en de afstand tot de overige perceelsgrenzen ten minste 5 m. moet bedragen.

11.2.5

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak op de verbeelding waaraan de aanduiding 'bedrijfswoning' is gegeven. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

11.2.6

Aanvullend op het bepaalde in lid 11.2.5 geldt voor een bedrijfswoning dat:

- de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, maximaal 650 m³ mag bedragen;
- als de bestaande inhoud van de woning, inclusief bijgebouw(en), meer bedraagt dan 650 m³, de bestaande inhoudsmaat dan tevens de maximale maat is;
- de goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 3 respectievelijk 9 m. mogen bedragen;
- de dakhelling minimaal 30° en maximaal 52° moet bedragen;
- voor zover een bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan afwijkt van bovenstaande afmetingen zijn de bestaande afmetingen van toepassing.

11.2.7

Voor de bijgebouwen bij de bedrijfswoning geldt dat:

- de oppervlakte van een bijgebouw, onverminderd het bepaalde in lid 11.2.6, maximaal 30 m² mag bedragen;
- de bijgebouwen mogen worden gesitueerd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- de bijgebouwen moet worden opgericht ten minste 5 m. achter de lijn, die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- de afstand van bijgebouwen tot de bedrijfswoning minimaal 2 m. bedraagt;
- de afstand tot overige perceelsgrenzen en/of de bestemming 'water' minimaal 5 m. bedraagt;
- de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen maximaal 2,75 m. respectievelijk 5 m. mogen bedragen;
- de dakhelling van de bijgebouwen maximaal 45° mag bedragen.

11.2.8

De bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 2 m. bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- de situering van in/uitritten, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- de situering van parkeervoorzieningen;
- de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse delen van de bedrijfsvoering.

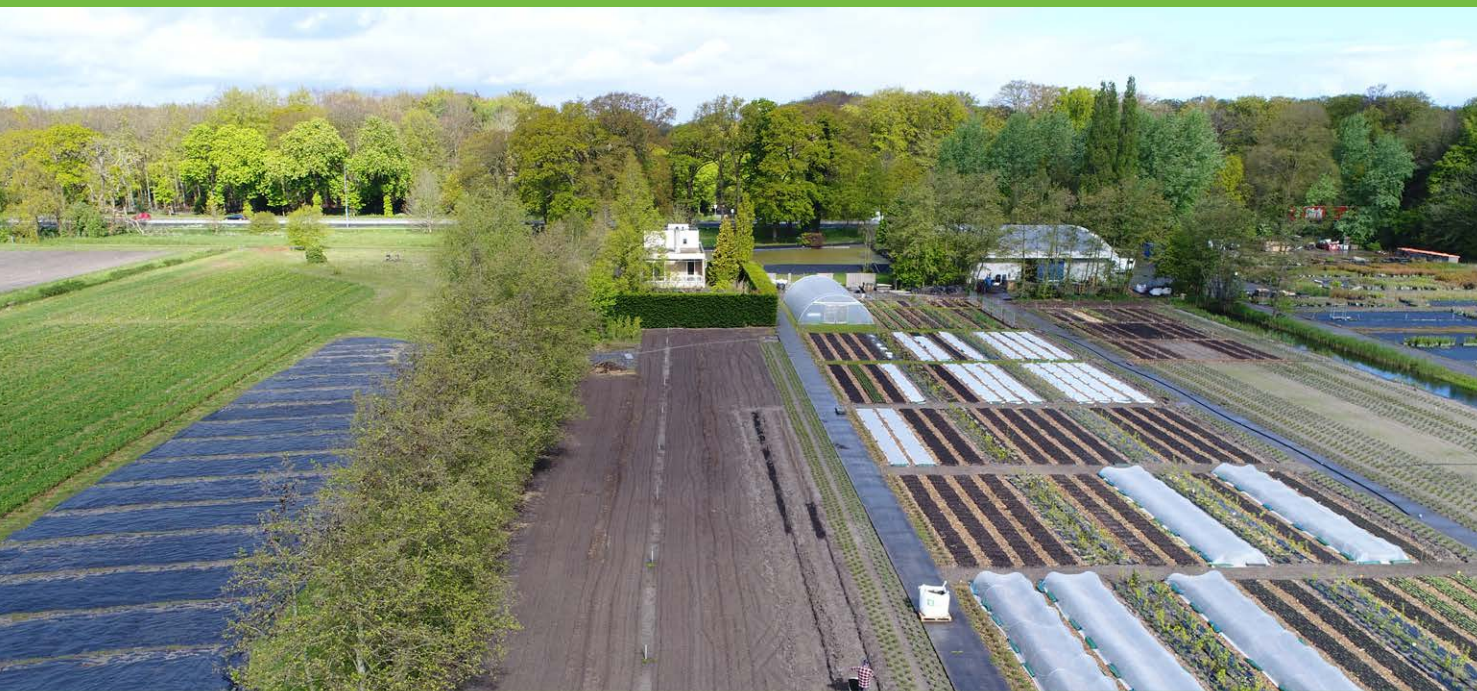
11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 58 (Algemene gebruiks- regels) van toepassing.

11.4.2

Binnen de bestemming zijn geen detailhandelsactiviteiten toegestaan.



Bronnen

- A-locatie bossen in Zuid-Holland, Kenschets, J.B. den Ouden, Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek, 1998
- Beleidsvisie Cultureel Erfgoed 2017 - 2020, Provincie Zuid-Holland, 2017
- Historische Vereniging Wassenaar
- Cultuurhistorisch onderzoek Raaphorstlaan, SB4, 2011
- Cultuurhistorische verkenning Terrein 'Griffioen' te Wassenaar, SB4, 2016
- De moestuin en de stad, Richtsje van Berkum, 2015
- De stedenbouwkundige ontwikkeling van een buitenplaatsenlandschap naar een bosrijk villadorp, Carla Scheffer, 1998
- Deelprogramma Groen, Holland Rijnland: de Tuin van Holland, Mijn Groen - Ons Groen, 2014
- Ecologische visie binnenduintrand Zuid-Kennemerland, Genoeg kwelpotentie voor verbetering, Sweco, 2021
- Een vroege ruilverkaveling (Nr 357), Historische Vereniging Oud Wassenaar, Albert Niphuis
- Gebieds karakteristiek Duivenvoordse polder, Gemeente Wassenaar, 2020
- Gebiedsprofiel Duin Horst en Weide, H+N+S Landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, 2014
- Geesten van Holland, Frits David Zeiler, RCE, 2020
- Groen- en watervisie 2015-2019, gemeente Wassenaar, 2015
- Herontwikkeling Terrein Griffioen Wassenaar, Structuurontwerp appartementengebouw, 2016
- Het verhaal van Wassenaar, editie 2021, gemeente Wassenaar
- Indicatief bodemonderzoek Rijksweg 601, Bureau Grondslag, 2022
- Land van Ons te Wassenaar: een historische terugblik (concept) door Jan P. van de Voort
- Landschapsbiografie Nationaal Park Hollandse Duinen, Jan Neefjes, 2018
- Landschapsonwikkelingsplan Duin Horst en Weide, Brons + partners, 2012
- Natuurdoelanalyse Kennemerland-Zuid, Provincie Zuid-Holland, 2022
- Natuurdoelanalyse Meijendel & Berkheide, Provincie Zuid-Holland, 2022
- Notitie Hans van der Marel, 2023
- Pomologische reisgids voor Nederland, Jan Veel, 2015
- Principeverzoek herbestemming handelskwekerij, Bureau de Klare Lijn, 2021
- Provinciaal Programma Landelijk Gebied PPLG, Provincie Zuid-Holland, 2023
- Schetsschuit Duin Horst Weide, DLG, 2009
- Startdocument herontwikkeling Rijksweg 60, Gemeente Wassenaar, 2022
- Startdocument herontwikkeling Rijksweg 601, gemeente Wassenaar, 2022
- Status op z'n Hollands: De bewoners van het Lange Voorhout en hun buitenplaatsen en tuinen tussen 1650 en 1750, Josje Schnitzeler, 2011
- TasT projecten voor tastbaar erfgoed, Rijksweg 601, Gemeente Wassenaar, 2012/2013
- Tegenwoordige staat der Duinen, Commissie van Superintendentie over het onderzoek der Duinen, 1798
- Toekomstbeeld en handelingsperspectief voor Duin Horst en Weide, Kuiper Compagnons, 2023
- Uitvoeringsprogramma Nationaal Park Hollandse Duinen, Nationaal Park Hollandse Duinen, 2020
- Verslag atelier 2, Thema iconisch landelijk gebied: Landgoed Duivenvoorde, MooiNL, 2023
- Wassenaar 2025, Landgoed aan zee, Gemeente Wassenaar, 2017
- www.ahn.nl
- www.arcgis.com
- www.oudwassenaar.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.wikipedia.nl

Dit onderzoek is tot stand gekomen dankzij een subsidie uit de Erfgoedlijn Landgoederenzone van de provincie Zuid-Holland



In Zuid-Holland zijn locaties zoals molens, bunkers, kastelen, landgoederen en trekvaarten zichtbare restanten van onze geschiedenis. Zij creëren een omgeving met een eigen identiteit waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. De provincie Zuid-Holland maakt het, samen met anderen, mogelijk om het erfgoed in Zuid-Holland te bezoeken, ervan te genieten en te leren over onze geschiedenis. Zo blijft ons erfgoed voor de toekomst behouden.

Tevens is dit onderzoek mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van Fonds 1818

**Fonds
1818**

Fonds 1818 geeft geld en ondersteuning aan organisaties en buurtbewoners die zich inzetten voor een mooiere maatschappij. Een maatschappij waarin we de handen uit de mouwen steken en kwetsbare mensen een steuntje in de rug geven.

Colofon

Opgesteld door:
Hofstra|Heersche landschapsarchitecten

Land van Ons
Perceelteam Wassenaar

Opdrachtgever:
Land Van Ons

Versie:
1.5

Datum:
11 november 2024

HOFSTRA HEERSCHÉ

Landschapsarchitecten 

Dalkruid 25
7443 LE NIJVERDAL
[redacted]

Hendrik Figeeweg 5L
2031 BJ HAARLEM
[redacted]

info@hofstraheersche.nl
www.hofstraheersche.nl

