



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Gebiedsvisie Ammonslaantje - Maaldrift
Gemeente Wassenaar

Voorontwerp

 **BRO**

colofon

projectnaam
**Gebiedsvisie Ammonslaantje - Maaldrift
Gemeente Wassenaar**

datum
9 november 2023

projectnummer
P06795

opdrachtgever
Gemeente Wassenaar

BRO
projectleider
ARu

projectteam
IBI

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

Inleiding	4	2.1	Structuur op hoofdlijnen	18
Aanleiding	4	2.1.1	Deelgebied 1: Intensief woonlint	18
Gebiedsvisie	4	2.1.2	Deelgebied 2: Overgangszone	18
Doelstelling	4	2.1.3	Deelgebied 3: Extensief woonlint	18
Plangebied	4			
1 Verkenning - deel 1: beleid	7	3	Randvoorwaarden	19
1.1 Provinciaal beleid	7	3.1	Uitwerkingsprincipes	19
1.1.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland	7	3.1.1	Bouwstenen/ ontwerpprincipes	20
1.2 Gemeentelijk beleid	7	3.2	Doorvertaling zoekgebieden	21
1.2.1 Structuurvisie: Wassenaar 2025 'Land-goed aan zee' – 2017	7	3.3	Conclusie	21
1.2.2 Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013	8			
1.2.3 Groen- en Watervisie Wassenaar 2015-2019	8			
1.2.4 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024	8			
1.2.5 Milieu	9			
1.2.6 Eindconclusie beleid	9			
Verkenning - deel 2: Ruimtelijke kwaliteit	9			
1.3 Huidige situatie	9			
1.4 Gebiedskarakter: weergave van de identiteit	10			
1.4.1 Stedenbouwkundige waarden	11			
1.4.2 Landschappelijke waarden	11			
1.5 Ontwikkeling bebouwing & cultuurhistorie	12			
1.5.1 Cultuurhistorische waarden	12			
1.6 Toets kaveloppervlak	15			
1.7 Beeldkwaliteit nieuwe woningen	16			
2 Draagkracht en ontwikkelperspectief	17			

Inleiding

De gemeente Wassenaar wil voor het gebied Ammonslaantje en Maaldrift, een bebouwingslint ten westen van het MOB-complex en bedrijventerrein Maaldrift, een ontwikkelvisie opstellen.

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' is op 7 december 2022 vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). Dit bestemmingsplan maakte de ontwikkeling mogelijk van een nieuwe woning tussen de woningen Ammonslaantje 39 en 41. De Afdeling geeft daarbij aan dat de gemeenteraad een nieuw besluit moet nemen over deze ontwikkeling aan het lint. Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad het college bij motie verzocht om vóór het zomerreces een beperkte gebiedsvisie op te stellen voor Ammonslaantje/Maaldrift. Het is niet gelukt om deze gebiedsvisie voor de gestelde termijn op te stellen. In de aangenomen motie wordt het college verzocht om een beperkte visie op te stellen voor het gebied Ammonslaantje/Maaldrift, waarin dit inclusief de mogelijke effecten ten aanzien van openheid, verkeer, behoud van de groene ruimte en de structuur van het gebied worden meegenomen. Deze ontwikkelvisie geeft uitvoering aan de motie. Met de vaststelling van deze visie neemt de raad ook een nieuw besluit over deze ontwikkeling aan het Ammonslaantje.

Gebiedsvisie

In deze ontwikkelvisie wordt de ontwikkeling aan het Ammonslaantje naast 39 getoetst aan het bestaande beleid. Eventuele strijdigheden met het beleid worden beschreven. Deze ontwikkelvisie onderbouwt waarom een ontwikkeling aanvaardbaar is op basis van een goede ruimtelijke ordening. Om dit goed te kunnen onderbouwen worden de waarden en karakteristieken van het gebied bepaald. Gebleken is dat er twee vergelijkbare situaties zijn in het gebied. In deze visie wordt aangetoond dat in deze vergelijkbare situaties sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In figuur 1 is het kavel naast nr. 39 en de andere mogelijke ontwikkellocaties weergegeven.

Met deze visie wordt een eindbeeld geschetst waarbij sprake is van een acceptabele en gecontroleerde verdichting van het lint het Ammonslaantje en Maaldrift. Er worden randvoorwaarden gesteld waaraan een ontwikkeling moet voldoen. Deze randvoorwaarden vormen een kader en zorgen ervoor dat ontwikkelingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn binnen de bestaande gebiedswaarden.

Doelstelling

De Gemeente Wassenaar heeft als doelstelling te komen tot een ontwikkelvisie voor het gebied 'Ammonslaantje/maaldrift'. Met deze visie kan de raad op een onderbouwde manier een besluit nemen over de mogelijke ontwikkeling(en).

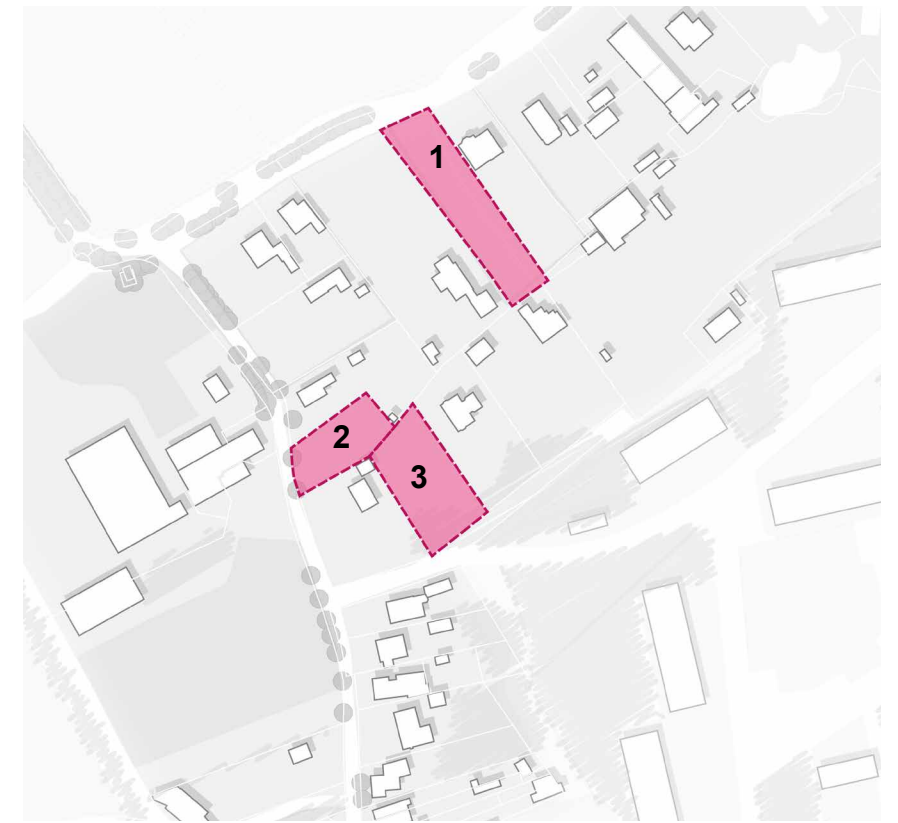
Plangebied

Het gebied is globaal gelegen tussen de kern Wassenaar ten westen van het Ammonslaantje tot de zone rondom het MOB-complex (mobilisatie-complex) en de tennisbaan ten oosten van het Ammonslaantje. Binnen het plangebied behoort het Ammonslaantje (woonlint) en de weg Maaldrift met vrijstaande woningen. Het Ammonslaantje vormt de hoofdstructuurdrager van het (intensieve) bebouwingslint. De weg 'Maaldrift' wordt ook wel het extensieve deel binnen het plangebied genoemd. Zie figuur 2 voor de ligging van de plangrens van het plangebied (luchtfoto).

De gronden grenzend aan het plangebied aan de noordzijde behoren tot het open landschap van de polders met vergezichten en historische zichtlijnen. Dit vormt een contrast met het meer besloten karakter rondom het MOB-complex ten oosten van het lint. Het landschap ten noorden en ten westen wordt voornamelijk gebruikt als agrarische landbouwgrond en grasland. Ten oosten van plangebied liggen grootschalige bosschages en landschapselementen rondom het MOB-complex. De stedenbouwkundige structuren worden voornamelijk gevormd door de wisselende bebouwingsvormen aan het lint.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk van de ontwikkelvisie geeft de verkenning van het gebied vanuit de ruimtelijke kenmerken, beleidskaders en ambities. Op basis van deze verkenning is in hoofdstuk 2 de draagkracht bepaald. Hoofdstuk 3 weergeeft het ontwikkelperspectief in de vorm van een visiekaart. Deze visiekaart weergeeft de belangrijkste uitgangspunten en doelstellingen van het gewenste eindbeeld weer. Het laatste hoofdstuk geeft de uitwerking van het gebiedsprofiel weer en laat zien welke randvoorwaarden/ ontwerpprincipes hieraan verbonden zijn.



Figuur 1: Ligging ontwikkellocaties (noordzijde), bron BRO



Maaldrift

Ammonslantje

Figuur 2: Luchtfoto projectlocatie, bron PDOK

Verkenning: Toetsing beleid / ruimtelijke kwaliteiten

De verkenning van het beleid geeft inzicht in welke beleidsstukken van kracht zijn en of deze in strijd zijn met de voorgenomen ontwikkelingen. Door een toetsing aan het beleid uit te voeren, wordt duidelijk of de ontwikkelingen aansluit op de gestelde kaders en ambities. Daarnaast worden de ruimtelijke kwaliteiten en waarden van de projectlocatie in beeld gebracht, hieruit kan worden opgemaakt of de ontwikkellocaties een positieve en of negatieve invloed hebben op de identiteit van het landschap.



1 Verkenning - deel 1: beleid

Binnen dit hoofdstuk worden verschillende beleidsstukken getoetst aan de beoogde ontwikkeling(en), waarbij de strijdigheid en uitgangspunten per beleidsdocument in beeld zijn gebracht. De strijdigheid bepaald in verschillende mate de ontwikkelrichting voor het gebied.

1.1 Provinciaal beleid

1.1.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) gaat gelden vanaf 1 januari 2024. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV al enkele keren gewijzigd en aangevuld en er zijn ook nog wijzigingen in procedure. Met het opzetten en bijhouden van de ZHOV is een belangrijke stap gezet in de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet. In de ZHOV zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan.

Deze ontwikkelvisie gaat in op een drietal ontwikkellocaties van één woning per locatie, dit zijn kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat daarom niet om een stedelijke ontwikkeling, onder stedelijke ontwikkeling worden woningbouwlocaties verstaan. In dit geval gaat het om een ruimtelijke ontwikkeling en is artikel 7.43 van toepassing.

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing, nieuw

gebruik van locaties of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. In dit geval is het plangebied niet gelegen binnen een dergelijk gebied met beschermingscategorie.

Een aantal bepalingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij van toepassing. Indien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorziet, past bij de aard en schaal van het gebied en rekening houdt met de relevante richtpunten genoemd in de kwaliteitskaart. Enkele belangrijke richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan deze bepalingen, kan het worden ingepast naar de ambities uit het gebiedsprofiel, in dit geval het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Het gebiedsprofiel Duin Horst & Weide biedt handvatten om de identiteit en waarden in het gebied te behouden en te versterken. Hierin is Ammonslaantje aangeduid als lint, enkele ambities die hier beoogt zijn:

- Eventuele nieuwbouw past binnen de erftypologie en vormt een moderne interpretatie van de historische boerderijgebouwen.
- Inzetten op het kleinschalige en afwisselende karakter van de linten.
- Het zicht op het achterliggende landschap en de grote verscheidenheid aan bebouwing behouden.
- In stand houden van de relatie met het landschap door het handhaven van het open landschap tussen de bebouwde kavels;
- (Nieuwe) ontwikkelingen zijn te gast en dragen bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een enkele woning per ontwikkellocatie. De ontwikkellocaties zijn nog open percelen binnen de bestaande verkaveling van het lint. De structuur van het lint wordt hierdoor niet aangetast. De nieuwbouw dient te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden, waarmee deze past binnen de aard en schaal van het lint. Daarnaast dienen de ontwikkelingen te passen bij het kleinschalige en afwisselende karakter van het lint. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden wordt voldaan aan het Provinciaal beleid.

1.2 Gemeentelijk beleid

1.2.1 Structuurvisie: Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' – 2017

De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan het duurzaam behoud van de unieke kwaliteiten van Wassenaar voor volgende generaties. Er wordt in de structuurvisie eveneens ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen. De gemeente Wassenaar heeft enkele **speerpunten** gevormd, die van belang zijn bij het toestaan van nieuwe initiatieven. Speerpunten die ruimtelijk een effect hebben op het landschap zijn hierin opgenomen.

De (relevante) **speerpunten** uit de Structuurvisie zijn:

- Behouden, versterken en waar mogelijk vergroten groene buffers rondom Wassenaar;
- Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied;
- Herkenbaar houden cultuurlandschappelijke structuren;
- **Geen extra woningbouw in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten.**

De bebouwing aan het Ammonslaantje vormt een relatief afgeronde eenheid met ruim zicht op het omliggende polderlandschap. Toekomstige, gewenste ontwikkelingen tussen het Ammonslaantje en

Deylerhoeve worden gevrijwaard van verdere bebouwing en opgaand groen.

Doorwerking projectgebied

De structuurvisie sluit verdichting uit in het buitengebied. Dit betekent dat er volgens dit beleid geen extra woningen mogen worden toegevoegd, tenzij het hierbij gaat om transformatie en of herontwikkeling van de reeds aanwezige bebouwing.

De ontwikkeling van mogelijke ontwikkelingen is dan ook strijdig met het beleid vanuit de Structuurvisie: Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' – 2017. In deel 2 van de verkenning worden de gebiedswaarden/ identiteit van het gebied nader toegelicht. Hieruit blijkt of de voorgenomen ontwikkeling op een aanvaardbare wijze kan worden ingepast, waarbij er geen afbreuk wordt gedaan aan deze gebiedswaarden/ identiteit. Uitgangspunt hierbij is het versterken van de bestaande kwaliteiten.

1.2.2 Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013

Bestemmingen

Ter plaatse het plangebied vigeert het bestemmingsplan Ammonslaantje- Maaldrift 2013, vastgesteld op 10 juni 2013. Het lint is bestemd met de enkelbestemming 'Tuin' en 'Wonen -1'.

De voor "Wonen – 1 (W-1)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, eengezinswoning;
- b. Werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep;
- c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. Overige bouwwerken;
- e. Toegangspaden en –wegen;
- f. Tuinen;
- g. Parkeergelegenheid;
- h. Water;
- i. Bed and Breakfast ondergeschikt aan de woonfunctie conform de voorwaarden die zijn vastgelegd in het hiervoor op 27 juni 2011 vastgestelde gemeentelijke beleid.

Zie voor specifieke bouwregels en uitgangspunten bijlage 1. Specifieke bouwregels zullen worden meegenomen in de randvoorwaarden/ ontwerpprincipes bij het gebiedsprofiel in hoofdstuk 4. Daarnaast is er een sportbestemming opgenomen aan de zuidzijde van Maaldrift, waar de tennisbanen zijn gelegen. Het MOB-complex heeft de bestemming 'Maatschappelijk - Militaire zaken'. Tot slot ligt over het hele terrein de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'.

Woonlint

Binnen het bestemmingsplan Ammonslaantje – Maaldrift 2013 wordt het woonlint in 2 delen opgesplitst, namelijk het intensief lint (Ammonslaantje) en het extensief woonlint (Ammonslaantje 37 a en hoger en Maaldrift). Deze tweedeling wordt veroorzaakt door de ligging van de bouwvolumes en de aanwezige kavelgrootte. De percelen in het extensieve deel zijn ruim 4 keer zo groot al het intensieve deel van het woonlint. Deze tweedeling is beeldbepalend voor het projectgebied.

Het volgende wordt vermeld over het toestaan van nieuwbouw:

"Het intensieve en extensieve deel worden om hun herkenbare karakteristiek gewaardeerd, en voorkomen moet worden dat het lint verder verdicht of zelfs aan elkaar groeit. Woningvergroting is aanvaardbaar aan de achterzijde van de bestaande woningen en zolang de aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn aan de woning. Aan- en bijgebouwen krijgen een plek op ruime afstand van de voorgevel. Hierdoor blijft het individuele karakter in stand."

Uit bovenstaande citaat kan worden opgemaakt dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het woonlint zijn toegestaan.

Doorwerking projectgebied

Ook het bestemmingsplan Ammonslaantje – Maaldrift 2013 maakt verdichting binnen het woonlint niet mogelijk. Enkel het aan- en bijbouwen aan de achterzijde van bestaande woningen is aanvaardbaar, wanneer deze ondergeschikt blijven aan de hoofdwoning. Het

vigerend bestemmingsplan is hiermee strijdig met de voorgenomen ontwikkeling(en).

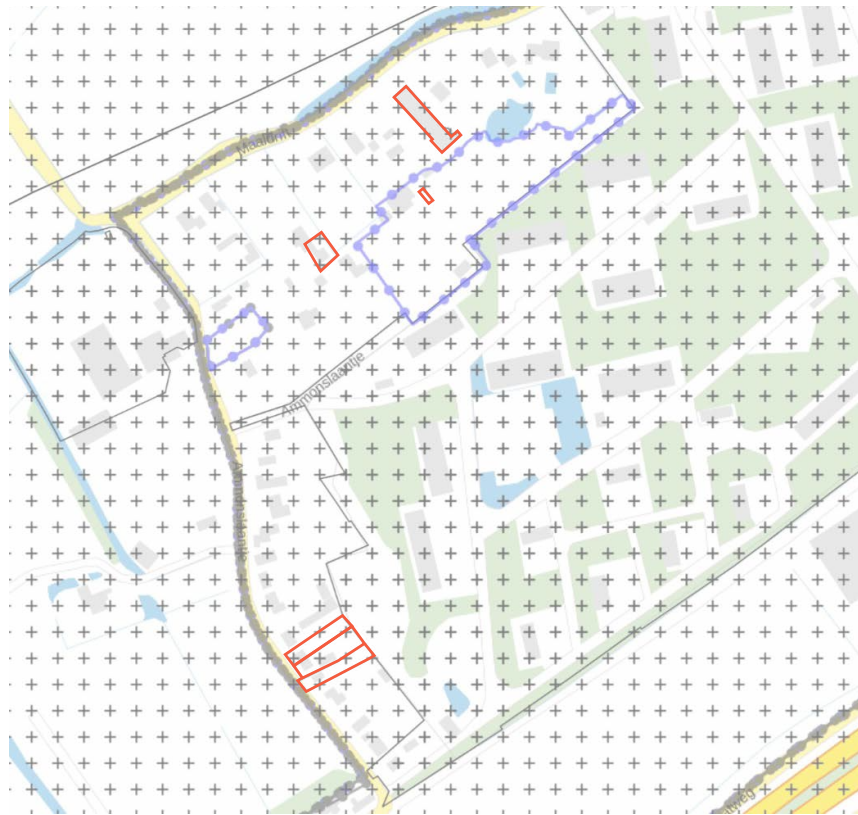
De ontwikkellocaties liggen echter allemaal in het extensieve deel van het woonlint, wanneer de kavelgrootte 4 keer zo groot is als de gemiddelde kavelgrootte in het intensieve deel van het woonlint, dan voldoen de ontwikkellocaties aan het gehanteerde systeem extensief woonlint. Dit zal bij de ruimtelijke verkenning nader worden onderbouwd.

1.2.3 Groen- en Watervisie Wassenaar 2015-2019

De Toekomstvisie stelt dat het gevarieerde landschap met duinen, horden en weiden behouden kan blijven door er de status van Nationaal Park aan toe te kennen. Uitgangspunt van de kwalificatie voor Nationaal Park is ook een toename van de hoeveelheid groen in 2025. Daarnaast moeten de groene buffers aan alle zijden van Wassenaar groen blijven en waar mogelijk uitbreiden. De beoogde ontwikkellocaties tasten deze groene buffer niet aan, hiermee zijn eventuele bebouwingsmogelijkheden niet strijdig met dit beleid.

1.2.4 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024

Het 'Verhaal van Wassenaar' vormt het fundament, waarop Wassenaar zich tot aantrekkelijke en breed gewaardeerde woongemeente heeft ontwikkeld. Een van de hoofdoelen uit de erfgoednota 'Voortbouwen op eigen waarde; het cultureel erfgoedbeleid herijkt' (september 2012) is het beschermen van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, die niet de status als gemeentelijk monument kreeg, in het ruimtelijke instrumentarium. Dit zijn de zogenaamde beeldbepalende panden. Daarvoor is in 2016 het 'Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed' vastgesteld.



Figuur 3: Beeldbepalende panden aan het lint, bron: ruimtelijke plannen

1.2.5 Milieu

Verspreid in het plangebied bevinden zich milieubelastende en milieugevoelige functies. De milieubelastende functies zijn: de bedrijven op het bedrijventerrein Maaldrift, twee sportterreinen, het MOB-complex en het kampeerterrein. Daarnaast ondervindt het plangebied op twee plaatsen invloed van buiten het plangebied gevestigde agrarische bedrijven. Beide bedrijven hebben uitbreidingsmogelijkheden en een daarmee samenhangende geurcontour die zich deels binnen het plangebied bevindt.

Een van deze agrarische bedrijven (Ammonslaantje 40), die zich ten westen van ontwikkellocatie; naast nummer 39 bevindt, heeft de

bestemming 'agrarisch' met specifiek de aanduiding 'bedrijfscentrum - bouwstede'. Het is hier mogelijk om een (rund)veehouderij te houden.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter (buiten bebouwde kom) te worden gehouden vanaf het emissiepunt van de stal tot aan de woninggevel. Door de toevoeging van één woning op het perceel naast Ammonslaantje 39 verandert de aard van de omgeving niet zodanig dat het gebied daarna moet worden aangemerkt als bebouwde kom in de zin van de Wgv. Om die reden heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat het gebied niet als bebouwde kom kan worden aangemerkt. Op grond van de Wgv dient de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 m te zijn. Er kan aan deze afstand worden voldaan.

In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.

(Bestemmingsplan Ammonslaantje- Maaldrift 2013, vastgesteld op 10 juni 2013)

1.2.6 Eindconclusie beleid

Mits wordt voldaan aan de bepalingen uit het artikel 7.43 met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is nieuwbouw niet in strijd met het provinciaal beleid.

Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat het verdichten van het lint strijdig is met de geldende regels en kaders (structuurvisie en bestemmingsplan). Het beleid dient dan ook te worden aangepast, wanneer verdichting mogelijk wordt gemaakt. Bij verdichting ligt de nadruk op het feit of de verdichting de bestaande cultuurhistorische waarden aantast en of dit acceptabel is. De impact van nieuwbouw op deze waarden dient te worden achterhaald. De nieuwbouw dient geen afbreuk te doen aan deze waarden, daarbij gaat het vooral aan de waarden die passen bij de

karaktersitiek van het lint. Verdere milieu lasten en gevoeligheden zitten de ontwikkellocaties niet in de weg.

In deel 2 van de verkenning: Ruimtelijke kwaliteit, zal nader worden onderzocht welke kwaliteiten het gebied heeft en of deze door verdichting onevenredig worden aangetast.

Verkenning - deel 2: Ruimtelijke kwaliteit

De verkenning geeft inzicht in de aanwezige gebiedswaarden van het gebied. Op basis van een bureaustudie zijn de aspecten die een gebiedswaarden/karakter bepalen benoemd. In de verkenning is per waarde aangegeven welke kansen en wensen er zijn voor de instandhouding en versterking van de waarden. Hierbij kan worden voortgeborduurd op de gebiedsvisie: 'De groene zone - beperkte gebiedsvisie' van de gemeente Wassenaar 2022.

1.3 Huidige situatie

Aan de noordoostzijde van Wassenaar ligt Maaldrift. Tussen deze twee clusters ligt het Ammonslaantje. Het Ammonslaantje wordt getypeerd als een bebouwingslint. Lintbebouwing betreft volgens Van Dale: "Een aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen." Het Ammonslaantje betreft een enkelzijdig lint met een vrij hoge dichtheid. Het lint kenmerkt zich door een diverse samenstelling van gebouwen en gevels. Alle woningen zijn gericht op het Ammonslaantje en hebben een eigen inrit.

Profilering

Het profiel van het Ammonslaantje is smal (eenrichtingsverkeer/ inrijd-verbod vanaf Hogeboomse weg) en wordt aan de westzijde begrensd door een robuuste haag. Parkeren gebeurt met name op eigen terrein, echter wordt er ook binnen het straatprofiel geparkeerd middels een plaatselijke verbreding in de weg. Deze worden tevens gebruikt om elkaar te passeren. De tuinen zijn in het zuiden vooral verhard en over

het straatprofiel is overbegroeiing aanwezig (intensief deel van het lint). In combinatie met de huidige staat van het wijkgroen, (laan)bomen en de verharde tuinen oogt het straatbeeld divers en relatief rommelig. (zie bijlage 2).

Woonlint of cluster?

Over het algemeen heeft het Ammonslaantje een groene opzet, waarbij de eerder genoemde tweedeling in het lint duidelijk zichtbaar is. Het extensieve deel (Ammonslaantje 37 a en hoger en Maaldrift) is in de loop der jaren sterk veranderd, waardoor de stedenbouwkundige opzet meer op zichzelf is komen te staan. De zone langs de weg Maaldrift maakt stedenbouwkundig gezien geen onderdeel uit van het woonlint. Hier kan men beter spreken over een (agrarisch) cluster of over een zandnederzetting.

1.4 Gebiedskarakter: weergave van de identiteit

Gebiedswaarden

Gebiedswaarden kunnen worden bepaald aan de hand van een goede ruimtelijke en functionele analyse en uit de beleidsdocumenten. Ook de ontstaansgeschiedenis van een landschap hangt samen met het gebiedskarakter, hierin spelen eveneens cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke elementen een belangrijke rol.

De gebiedswaarden voor dit gebied zijn beschreven in het gebieds-profiel 'Duin Horst & Weide'. Dit zal nader worden beschreven in de kenschets van het landschap. Daarnaast vormen belevingswaarden de manier, waarop gebruikers het gebied ervaren. Deze kan betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit, vorm, inrichting, diversiteit van gebouwde en onbebouwde terreinen. De beleving kan zowel positief als negatief worden beleefd door gebruikers van het gebied.



Figuur 4: Huidige situatie

1.4.1 Stedenbouwkundige waarden

Het beeld van het Ammonslaantje wordt mede bepaald door de historische panden met hun variatie in bouwkorrel, bouwhoogte en dakvorm. Ze zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met kap. Vooral in het intensieve deel van het Ammonslaantje zijn de gebouwen van details voorzien, zoals dakkapellen, speklagen, plinten en gootlijsten. Als materiaal worden in hoofdzaak baksteen in aardkleuren en gebakken rode of donkere dakpannen gebruikt. Kozijnkleuren contrasteren vaak met de gevelkleuren en zijn in veel gevallen, gebroken wit en donkergroen. De andere gebouwen (langs de weg maaldrift) zijn zeer divers in karakter en architectuur. Naast de variatie in gevels, volumes en dakvormen speelt de onderlinge afstand tussen de gebouwen een belangrijke rol in de ruimtelijke opzet van het lint. Het zuidelijk deel (intensief woonlint) van het Ammonslaantje heeft een hoge dichtheid, tussenruimtes zijn hier zeer smal en liggen gemiddeld tussen de 1.0 tot 5.0 meter.

Het noordelijke deel (extensief woonlint) richting Maaldrift kent een grootschaliger karakter, waar vrijstaande woningen ingebed liggen in het groene karakter van de omgeving. Hier liggen de woningen op een onderlinge afstand van ca. 10 tot 35 meter uit elkaar. Door een meer weidse opzet voelt dit deel van het Ammonslaantje groen en rustig aan. Zie in bijlage 2, twee dwarsprofielen, waarin het onderlinge verschil tussen het intensief en extensief woonlint zichtbaar is gemaakt.

De volgende **stedenbouwkundige elementen** bepalen het gebiedskarakter van het Ammonslaantje:

- Kleine bouwkorrel bij intensief woonlint (zuidzijde);
- Grote bouwkorrel bij extensief woonlint (noordzijde);
- Diversiteit in architectuur;
- Uitstraling gebouwen door diversiteit gevels, volumes en daken;
- Aanwezigheid beeldbepalende panden;
- Onderlinge afstand tussen de gebouwen.

1.4.2 Landschappelijke waarden

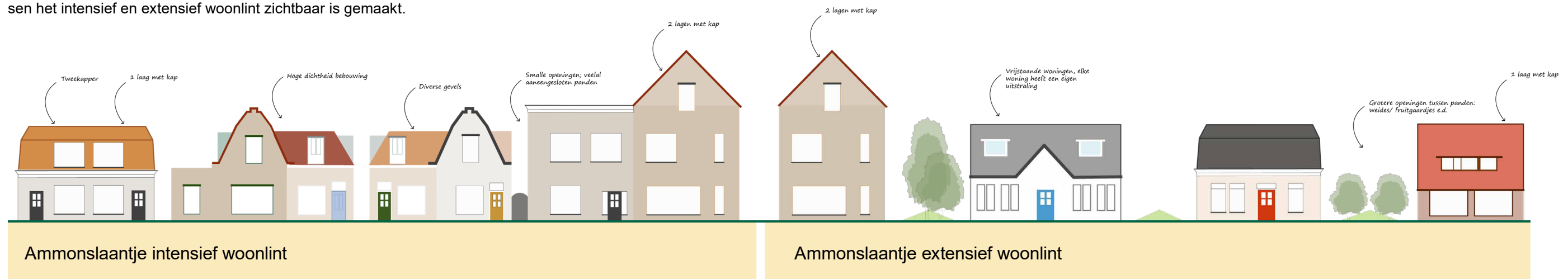
Zoals eerder beschreven, kent het bebouwingslint langs het Ammonslaantje een sterke tweedeling als het gaat om de huidige stedenbouwkundige opzet. Deze opzet is te herleiden door de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Doordat de Oude Rijn regelmatig buiten zijn oevers is getreden, maar ook als gevolg van zeewaterstanden, heeft klei en zand depositie in het gebied plaatsgevonden. Hierdoor hebben zich in noordwestelijke richting duinen en strandwallen gevormd. Deze strandwallen werden van vroeger uit als eerste bewoonbaar gemaakt door de relatief hoge ligging in vergelijking tot de riviervlaktes en kommen. Het Ammonslaantje ligt op een van deze strandwallen. De Maaldrift, die haaks is gepositioneerd op het Ammonslaantje, heeft zijn ligging te danken aan deze strandwallen. Dit is nog 'voelbaar' in het

landschap en het hoogteverschil is hier nog duidelijk waarneembaar ('De groene zone - Beperkte gebiedsvisie, gemeente Wassenaar 2022).

Het Ammonslaantje heeft een relatief groene uitstraling. Ondanks de aanwezigheid van relatief ondiepe voortuinen is er geen bedrukkend gevoel aanwezig vanaf de straat. Diverse bomen begeleiden het Ammonslaantje. Er zijn echter geen landschappelijke doorzichten aanwezig. De tussenruimtes bepalen in het lint de ordening. Het uitzicht op de open weides ten westen van het Ammonslaantje en ten noorden van de weg Maaldrift worden als zeer waardevol ervaren. Het contrast tussen het bebouwingslint is hier dan ook goed waarneembaar. Ook het bos decor in en rondom het MOB-complex zorgen voor een sterke groene buffer.

De volgende **landschappelijke elementen** bepalen het gebiedskarakter van het Ammonslaantje:

- De maten van open- en beslotenheid;
- Uitzicht over de naastgelegen weides;
- Het smalle wegprofiel, landelijke opzet;
- Diepe en ondiepe voortuinen;
- Erfbeplantingen en bosschages;
- Het bosdecor van het aanwezige MOB-complex.



1.5 Ontwikkeling bebouwing & cultuurhistorie

Om een beeld te krijgen van het Ammonslaantje is er een analyse uitgevoerd naar de ontwikkeling van bebouwing aan het lint. Onderstaande informatie is verkregen vanuit een opgesteld rapport: Gebiedsinventarisatie cultuurhistorische waarden ammonslaantje - maaldrift, TasT, projecten voor tastbaar erfgoed 2012.

1838 - 1846

In de periode 1838 - 1864 had prins Frederik de buitenplaats Laan en Duin in bezit. Van deze buitenplaats Laan en Duin zijn nu alleen nog de boerderij en de schelpvormige vijver behouden. Op Maaldrift 7e staat nog een houten tuinhuis, dat behoort zou hebben tot het buiten.

1850- 1875

Omstreeks 1850 ontstonden er langs Maaldrift de eerste boerderijen en tuinder- en arbeidswoningen. Deze woningen zijn door ontwikkeling van het landschap in de loop der jaren gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Enkel de boerderij op nummer 5 is bewaard gebleven, deze werd later rond 1930 gebouwd.

1875-1940

Aan de oostzijde van het Ammonslaantje bevindt zich bebouwing, die vanaf het begin van de twintigste eeuw is ontstaan. De bebouwing langs het eerste deel van het Ammonslaantje, tot en met het huisnummer 30, staat relatief dicht op de weg.

In 1923 werd de tramlijn Den Haag - Leiden geopend, deze liep ten zuiden van Maaldrift. Wellicht heeft de ligging van de trambaan er voor gezorgd dat er meerder woningen in het zuidelijke deel van het Ammonslaantje werden gebouwd.

Rond 1900 diende een deel van Maaldrift als exercitieterrein en schietbanen. Ter hoogte van de huidige tennisbanen heeft een hangar gestaan ten behoeven van een noodvliegveld die van 1916 tot 1920 aan de Maaldrift heeft gelegen.

1940-1960

Het bijzondere van het Maaldrift-complex is dat het al in 1940 tot stand is gekomen. Voor een snelle bevoorrading en uitrusting van deze mobiele divisies werd besloten om magazijncomplexen op te richten, zogenaamde mobilisatiecomplexen (MOB-complexen).

1960- 1990

De hangar werd na later in gebruik genomen als tennishal en is in 1963 afgebrand. Hal en omliggende terreinen bevatten een overdekte tennisbaan, een badmintonbaan, een grasbaan, en een hockey- en zweefvliegterrein. Veel oude panden zijn gesloopt waarbij nieuwbouw in de plaats is gekomen. De twee woningen op de kruising Maaldrift- Ammonslaantje zijn in deze periode gerealiseerd en hebben in vergelijking tot de voorkomende bebouwing een andere uitstraling.

1990-2022

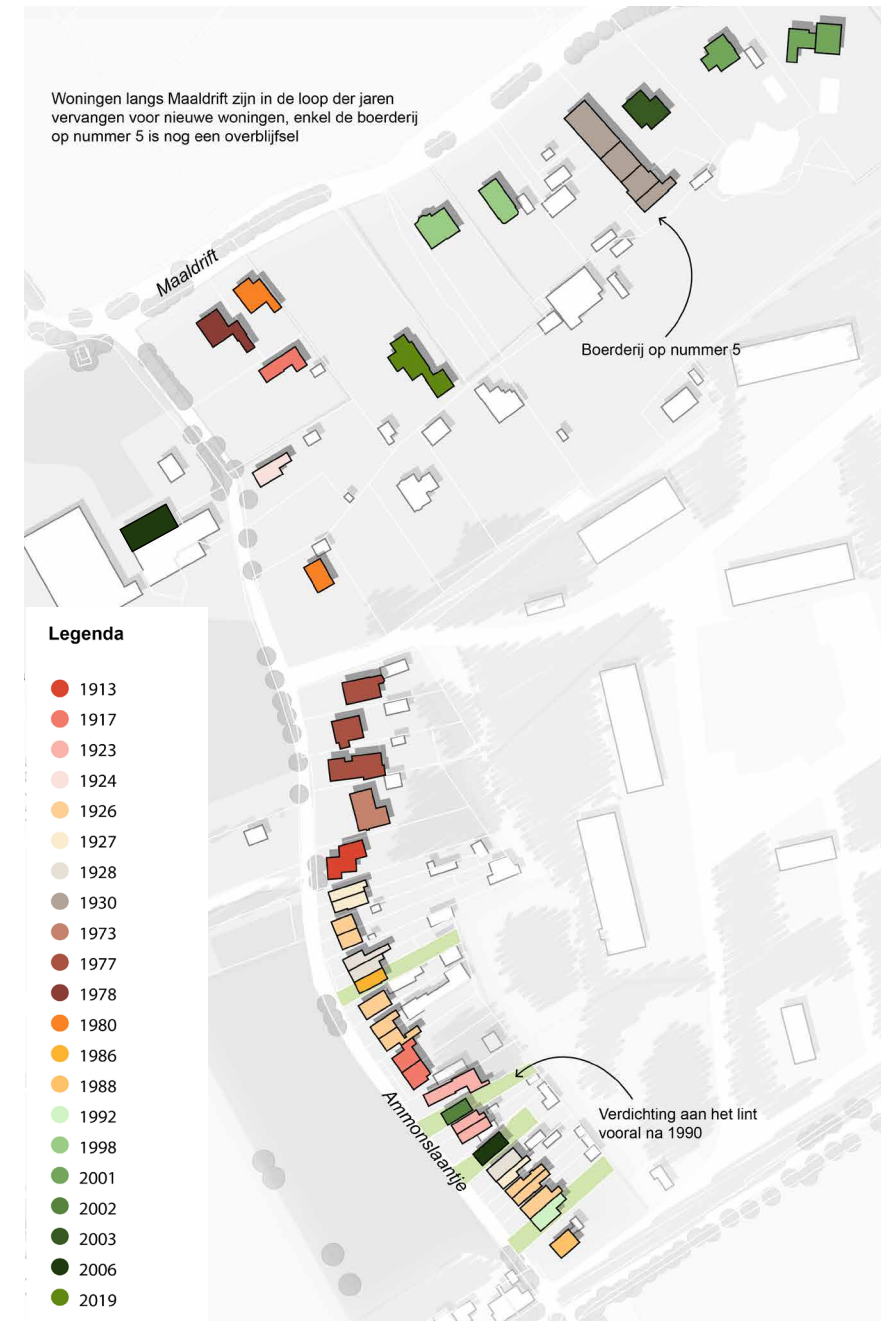
Vanaf 1990 tot heden hebben er geen grootschalige ontwikkelingen meer plaatsgevonden, enkele woningen langs de Maaldrift zijn toegevoegd, zoals de woningen op nummer 3, 4, 4a, 7a en 7b. In het zuidelijke deel van het Ammonslaantje zijn ook enkele woningen toegevoegd, waaronder nummer 6, 11a, 14 en 23 en 40A. Door de toevoeging van deze woningen is het lint extra verdicht. In figuur 11 is een overzicht weergegeven, waarin de bouwjaren per woning inzichtelijk zijn gemaakt.

1.5.1 Cultuurhistorische waarden

TasT (projecten voor tastbaar erfgoed) heeft bij de gebiedsinventarisatie van het Ammonslaantje enkele cultuurhistorische waarden in beeld gebracht. De belangrijkste zijn hieronder opgesomd.

Bebouwing

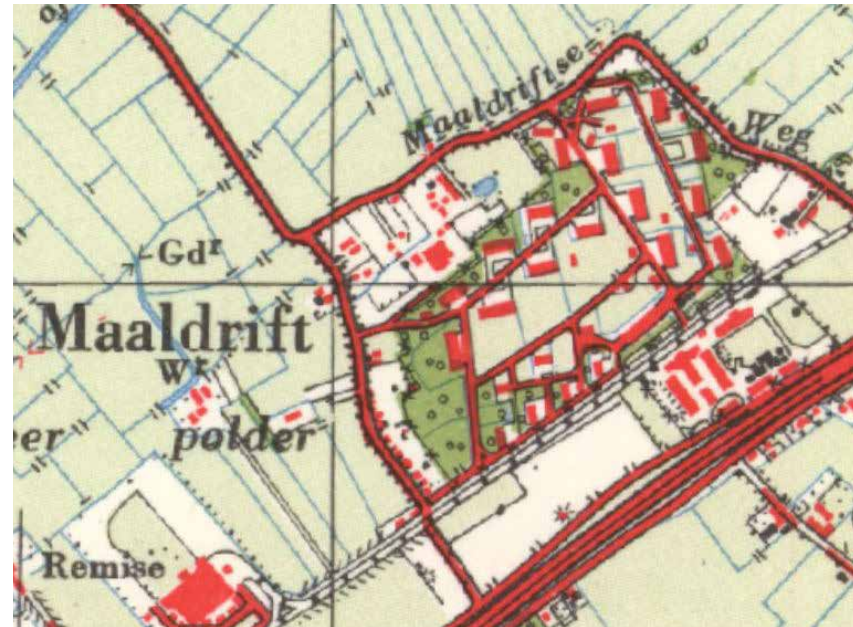
- De jachtpaal bij Ammonslaantje 37 Hardstenen paal gesitueerd op de parkeerplaats van de tennisclub;



Figuur 5: Bouwjaren, bron: BRO



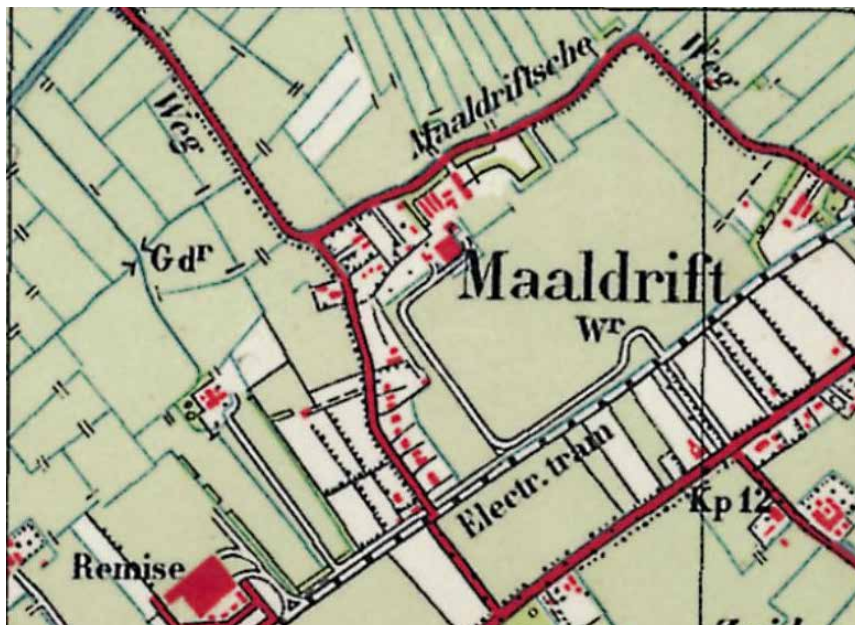
Figuur 6: Historische kaart 1930, bron: topotijdreis



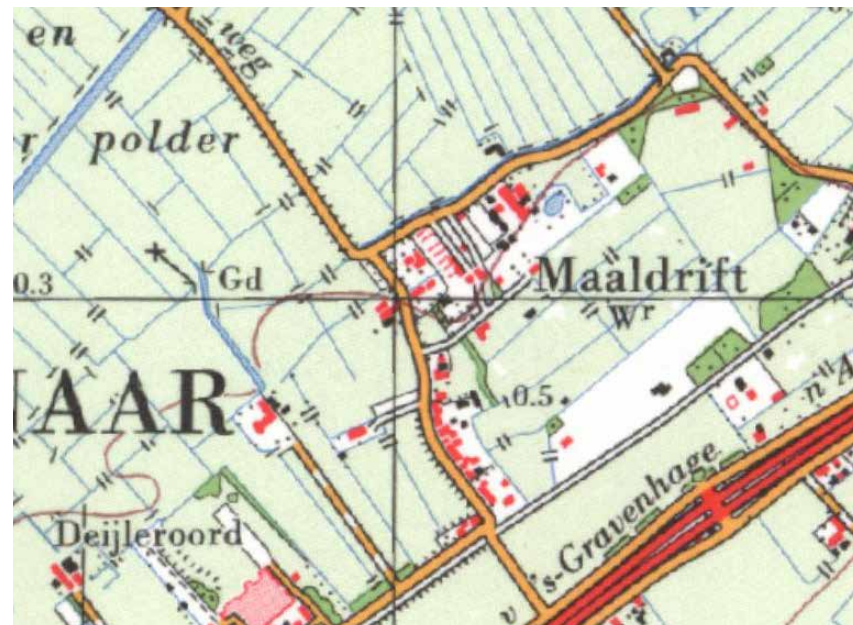
Figuur 8: Historische kaart 1960, bron: topotijdreis



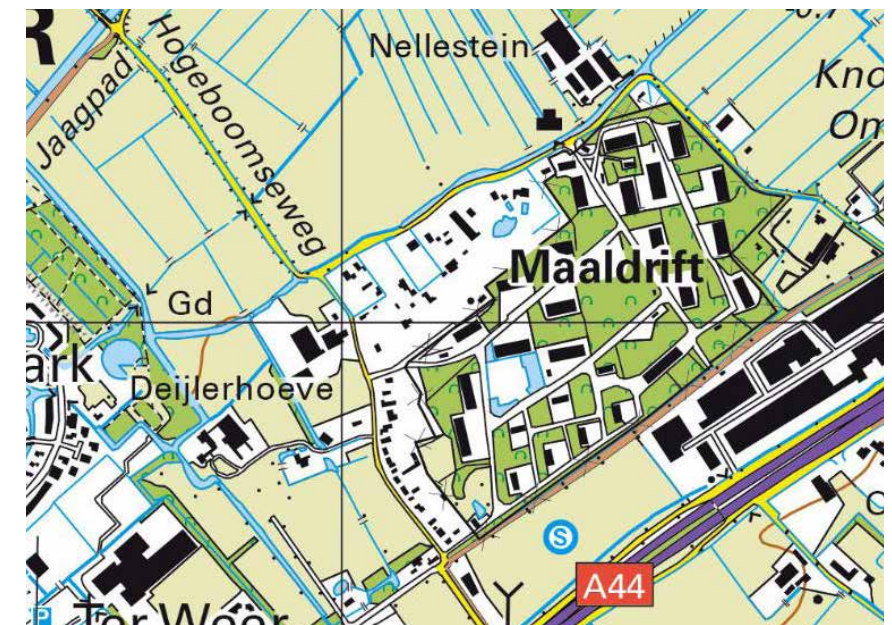
Figuur 10: Historische kaart 1990, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 1940, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 1970, bron: topotijdreis



Figuur 11: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

- Het sportgebouw bij Ammonslaantje 37. Dit gebouw ligt tussen de tennisbanen in;
- Voorhuis boerderij, Maaldrift 5, bij voormalige buitenplaats Laan en Duin;
- Boerderij aan de Maaldrift / Landlust, Maaldrift 9, de in oorsprong zeventiende-eeuwse boerderij.

Waterwegen

- Restant van de schelpvormige vijver van de voormalige, vroeg achttiende-eeuwse buitenplaats Laan en Duyn of Laan en Duin.

Wegen

- Het slingerende patroon van het Ammonslaantje is bewaard gebleven;
- Ook het tracé van de Maaldrift is nog altijd te herleiden.

Openheid

- De openheid aan de noordwest en noordzijde van het plangebied is een belangrijke kwaliteit, die in verschillende beleidsvisies is vastgelegd.

Zichtlijnen

- Er is geen sprake van historisch waardevolle zichtlijnen met uitzondering van de openheid tussen de boerderij Maaldrift 9 en de Oude Trambaan (geen onderdeel van het plangebied)

Beplanting en groen

- Er zijn geen plantsoenen of parken van cultuurhistorische waarde in het plangebied;
- De laanbeplanting langs Maaldrift is daarentegen wel karakteristiek.

Doorwerking plangebied gebiedswaarden

Stedenbouwkundige waarden

De ontwikkellocaties hebben geen negatieve invloed op de stedenbouwkundige opzet, wanneer de inbreidingslocaties aansluiten op het voorkomende ritme/ verhouding in het extensieve woonlint. De onderlinge afstand dient aansluitend te zijn op huidige situatie (10-35 m). Daarnaast dient nieuwbouw qua uitstraling en architectuur te passen bij het huidige straatbeeld. In hoofdstuk 4 zal aan de hand van verschillende bouwstenen dit nader worden toegelicht. Over het algemeen zorgen de ontwikkellocaties niet voor een beperking of aantasting. De huidige structuren en woonhuizen kunnen in stand worden gehouden. Op basis van de uitgevoerde analyse kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkellocaties geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige waarden.

Landschappelijke waarden

Landschappelijk gezien blijft de hoofdstructuur vrijwel gelijk. Robuuste erfbeplantingen en groene voortuinen zijn nog altijd het uitgangspunt, wat betreft de inpassing van een nieuwe woning. Het contrast tussen de open weides en het verdichte lint wordt mogelijk versterkt. De ontwikkellocaties zullen op landschappelijk niveau geen negatieve invloed hebben. Op basis van de uitgevoerde analyse kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkellocaties geen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden.

Cultuurhistorische waarden

De genoemde cultuurhistorische waarden worden door de mogelijke ontwikkellocaties niet aangetast. De beeldbepalende bebouwing blijft in takt en zichtbaar vanaf zowel het Ammonslaantje als de weg Maaldrift. De schelpvormige vijver blijft hier eveneens ongeroerd. Het wegprofiel van zowel het Ammonslaantje als Maaldrift wijzigt niet. De openheid op de naastgelegen gronden blijft, bebouwing is hier uitgesloten.

De ontwikkellocaties liggen vanwege deze reden ook binnen de huidige contouren van het woonlint. Van zichtlijnen is geen sprake, waardoor hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden. De openheid van de landerijen rondom het plangebied wordt in het geheel niet aangetast. De laanbeplanting langs Maaldrift is karakteristiek en zal gewaarborgd blijven. Eventuele nieuwbouw kan gepaard gaan met het versterken van de huidige laanbeplanting.

Vanuit de analyse kan geconstateerd worden dat grootschalige aantasting van stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke structuren vrijwel nihil zal zijn, mits de ontwikkellocaties op verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de gestelde kaders (bouwregels) vanuit het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

1.6 Toets kaveloppervlak

De ontwikkellocaties kunnen voldoen aan de regeling: ruim 4 keer zo groot als het gemiddelde kaveloppervlak van het intensieve deel van het Ammonslaantje. Hiermee sluiten de ontwikkellocaties aan op het beleid vanuit het Bestemmingsplan Ammonslaantje-Maaldrift 2013.

Gemiddeld kaveloppervlak extensief deel = 1.915 m²

Gemiddeld kaveloppervlak intensief deel = 476 m²

Factor = 4

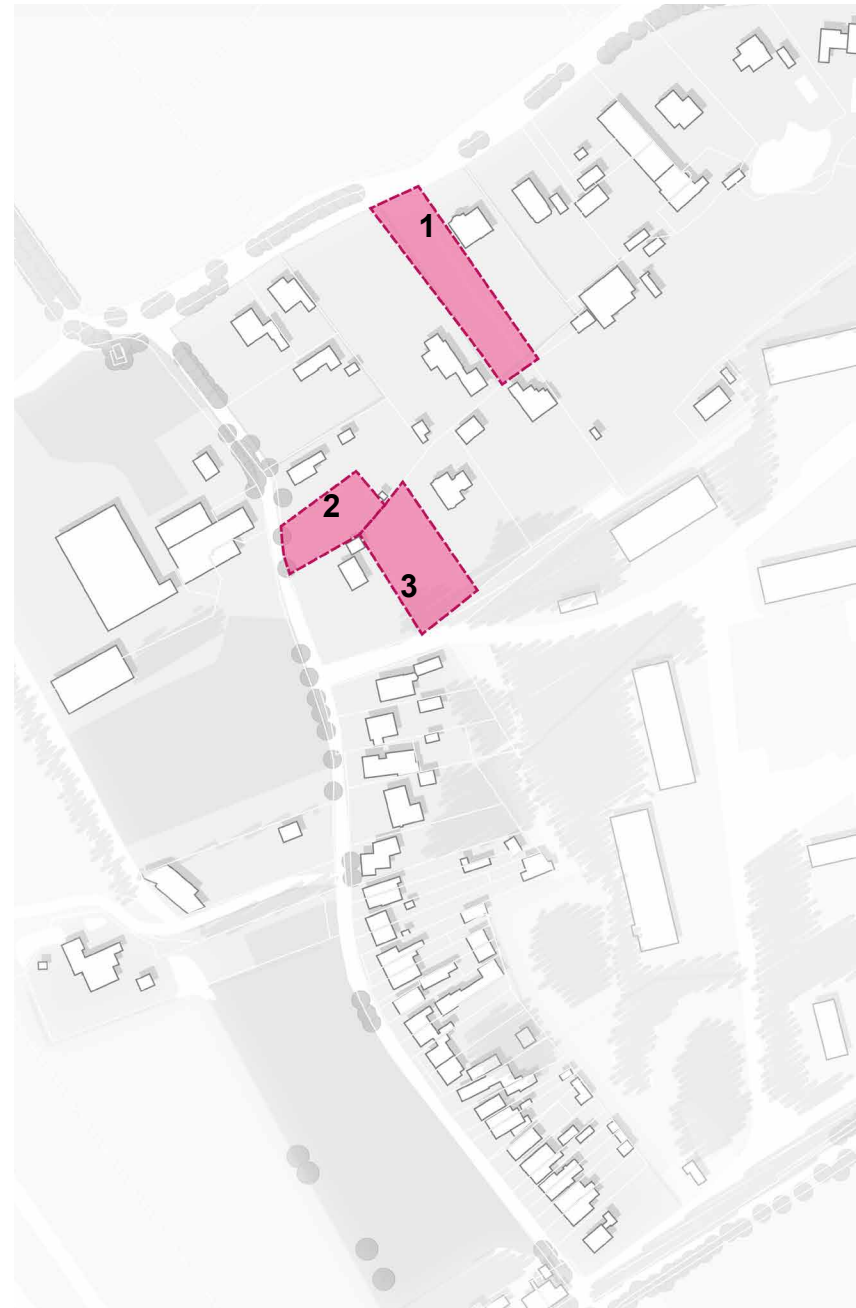
Om aan deze vuistregel te kunnen voldoen dient de bestaande verkaveling/ percelering gewaarborgd te blijven. Twee kavels realiseren op één bestaand perceel is niet mogelijk, aangezien dan de factor lager zal uitvallen. Dit betekent dat er enkel ruimte is voor nieuwbouw (expliciet 1 woning) op leegstaande kavels (de ontwikkellocaties betreffen leegstaande kavels). Hiermee kan ook geconcludeerd worden dat tweedelijns bebouwing op reeds bebouwde kavels en of de ontwikkellocaties kan worden uitgesloten.

Daarnaast ligt de verhouding bebouwd percentage in het extensieve deel 2 x zo laag als in het intensieve deel van het woonlint. Het gemiddelde percentage bebouwd bedraagt in het extensieve deel 13%. De ontwikkellocaties dienen aan deze 13% te voldoen om de factor 2 te kunnen waarborgen.

Dit komt overeen met de volgende getallen:

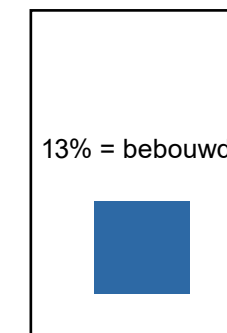
1. **1.777 m² = 231 m² bebouwd**
2. **845 m² = 110 m² bebouwd**
3. **1.370 m² = 178 m² bebouwd**

Op basis van factor 4 (grootte kaveloppervlak) en factor 2 (bebouwd oppervlak) kan de bebouwing op een zorgvuldige verhouding worden ingepast binnen de huidige stedenbouwkundige structuur.

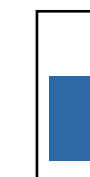


Figuur 12: Mogelijke ontwikkellocaties, bron BRO

1915 m²



474 m²



29% = bebouwd

Figuur 13: Gemiddelde kavelgrootte + percentage bebouwd

1.7 Beeldkwaliteit nieuwe woningen

De beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen woningen dient aan te sluiten op het bestaande kleinschalige en dorpse karakter van het lint. De bestaande woonkavels worden aangevuld met nieuwe vrijstaande woningen, variërend een en twee lagen met kap. De maat, schaal en korrel past bij de bestaande woningen van het noordelijke deel (zone Maaldrift). Elke woning is anders dan de woning er naast, bijvoorbeeld doordat de kapvorm of richting verschilt. De woningen verschillen derhalve, maar zijn wel een herkenbare familie door een samenhangend materiaal - en kleurgebruik. De architectuur van de woningen kan variëren, maar zoekt aansluiting bij de architectuur van de oorspronkelijke bebouwing. Daarnaast is er een mate van openheid tussen de woningen, waardoor je langs de woningen af richting het achterliggende perceel of groenstructuur kan kijken. Dit is bijvoorbeeld ook te zien bij de woning nr. 41 (figuur 14). Er dient daarom voldoende afstand van de zijgevel tot perceelsgrens te zijn, vrij van objecten.

Goede voorbeelden uit het lint van oude karakteristieke bebouwing zijn de woning op nr. 41 en de boerderij op nr. 5 (figuur 14 en 17). Dit betekent niet dat er uitsluitend historiserend gebouwd moet worden, het is ook mogelijk de traditionele vormtaal een hedendaagse invulling te geven. Goede voorbeelden zijn de boerderettes van nr. 3 en 4 (figuur 15), minder goede voorbeelden zijn de woningen nr. 1 en 2 (figuur 26). Het is van belang een goede balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, waarbij de harmonie met name moet worden gezocht in de beoogde landelijke signatuur van de woningen en het oude lint.

Specifieke randvoorwaarden die bijdragen aan het behalen van deze beeldkwaliteit worden beschreven in hoofdstuk 3.



Figuur 14: Bestaande karakteristieke historische woning (nr. 41) (Bron: Google Streetview)



Figuur 15: Bestaande boerderette (nr. 4A) (Bron: Google Streetview)



Figuur 16: Bestaande woningen (nr. 1 en 2) (Bron: Google Streetview)



Figuur 17: Bestaande historische boerderij (nr. 5) (Bron: Google Streetview)

2 Draagkracht en ontwikkelperspectief

Om de draagkracht van het gebied te bepalen, is het gebied op basis van de huidige kernkwaliteiten en verschijningsvorm verdeeld in deelgebieden die elk hun eigen draagkracht hebben. De draagkracht wordt bepaald door de karakteristieke waarden van een gebied, de ambities én de kwetsbaarheid van deze waarden. Door deze grens te bepalen, wordt de draagkracht van een gebied vastgesteld. Dit beschermt de kernkwaliteiten van een gebied, maar geeft ook de ruimte aan voor het toestaan van nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Het resultaat is een verdeling in hoofdzakelijk 3 gebieden, waarbinnen verschillende accenten zijn gelegd. De gebieden zijn:

- Intensief woonlint - lage draagkracht
- Overgangszone - lage draagkracht
- Extensief woonlint - middelhoge draagkracht

Vanuit de draagkracht is een toekomstperspectief opgesteld voor het Ammonslaantje. Het toekomstperspectief omschrijft op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld van het plangebied en de manier waarop nieuwe ontwikkelingen toelaatbaar zijn en een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan het gebied.

Figuur 18: Visiekaart, bron: BRO



2.1 Structuur op hoofdlijnen

2.1.1 Deelgebied 1: Intensief woonlint

Het deelgebied 'Intensief lint' betreft het zuidelijke deel van het Ammonslaantje. Hier bevindt zich een zeer dichtbebouwde zone met een afwisseling aan twee aaneengesloten en aaneengesloten bebouwing. Er bevindt zich een brede diversiteit aan bouwvormen, regelmatig afgewisseld met niet-gebiedseigen landschapselementen in de voortuinen. In dit deelgebied staat het behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden voorop. Het uitgestrekte en besloten bebouwingslint is de hoofdstructuurdrager van deze zone. De onderlinge afstand tussen huizen is zeer smal. De draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is daardoor laag. Verdichting in deze zone is niet kansrijk. Het gebied heeft een zeer sterke bebouwingsdichtheid, waardoor inbreiding niet wenselijk en mogelijk wordt geacht. Het toevoegen van nieuwe woningen zal binnen deze zone gepaard gaan met renovatie en of nieuwbouw door sloop. Wel kan deze zone een kwaliteitsimpuls krijgen door de vrij ondiepe voortuinen te vergroenen en de laanbeplanting langs het Ammonslaantje hierin terug te brengen. Hiermee kan de verbinding naar de groene bufferzone worden versterkt, wat als kwaliteitsimpuls aan het gebied kan worden toegevoegd.

2.1.2 Deelgebied 2: Overgangszone

Het deelgebied 'overgangszone' ligt in het midden van het Ammonslaantje. Hier bevindt zich een middelhoge dichtheid met een afwisseling aan twee aaneengesloten en vrijstaande woningen. De overgangszone heeft in vergelijking tot het dichte lint aan de zuidzijde van het Ammonslaantje een grovere opzet. Ook hier bevindt zich een brede diversiteit aan bouwvormen, regelmatig afgewisseld met niet-gebiedseigen landschapselementen in de voortuinen. Het groene karakter ter plaatse wordt versterkt door meer diepe voortuinen en inheemse beplantingen. Het zicht over de aan de westzijde gelegen weides dient gewaarborgd te blijven. Ook hier kan worden ingezet op het versterken van de aanwezige laanbeplanting, langs het Ammonslaantje.

De onderlinge afstand tussen huizen is groter, maar niet toepasbaar als inbreidingslocatie. De draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is daardoor relatief laag. Enkel bij sloop kan er worden voorzien in een nieuwbouwontwikkeling. Het slopen van bestaande panden en het terugbrengen van nieuwe langgevelvolumes kan zorgen voor nieuwe wooneenheden en vormen voor verschillende doelgroepen.

2.1.3 Deelgebied 3: Extensief woonlint

Deelgebied 'Zone Maaldrift' betreft een overgangszone van het lint Ammonslaantje naar Maaldrift. Maaldrift kan eveneens worden gezien als een apart bebouwingslint/cluster. Enkele woningen in dit deelgebied zijn dan ook georiënteerd op het Ammonslaantje, anderen op Maaldrift. De woningen staan relatief vrij en hebben een grote tuin.

De woningen zijn meer gepositioneerd vanuit een erfgedachte in vergelijking tot de deelgebieden 1 en 2. Door de weidse opzet heeft dit deel van het Ammonslaantje- Maaldrift een middelhoge draagkracht. Verschillende ruimtes (leegstaande kavels) in het lint lenen zich goed voor omvorming naar extra woningbouw. Met de juiste randvoorwaarden is het mogelijk binnen deze zone nieuwe woningen te bouwen. Bijvoorbeeld door het inpassen en behouden van de aanwezige erfbepantingen en het toevoegen van robuuste groenstructuren, zodat het groene karakter en de lokale schaal kan worden behouden. Het toevoegen van woningen biedt kansen om nieuwe woonvormen voor onder andere ouderen en of jongeren toe te voegen. Zie voor de gestelde randvoorwaarden hoofdstuk 3.

3 Randvoorwaarden

3.1 Uitwerkingsprincipes

Om de woningbouwontwikkeling in samenhang te laten plaatsvinden met het behoud en versterking van de gebiedswaarden zijn er uitwerkingsprincipes opgesteld. Deze gaan over welke mogelijkheden er zijn om bij te dragen aan de versterking van gebiedswaarden.

Een bebouwingslint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap. De ruimtelijke kwaliteit van het lint is gebaat bij een duidelijke lijnvormige structuur in het landschap.

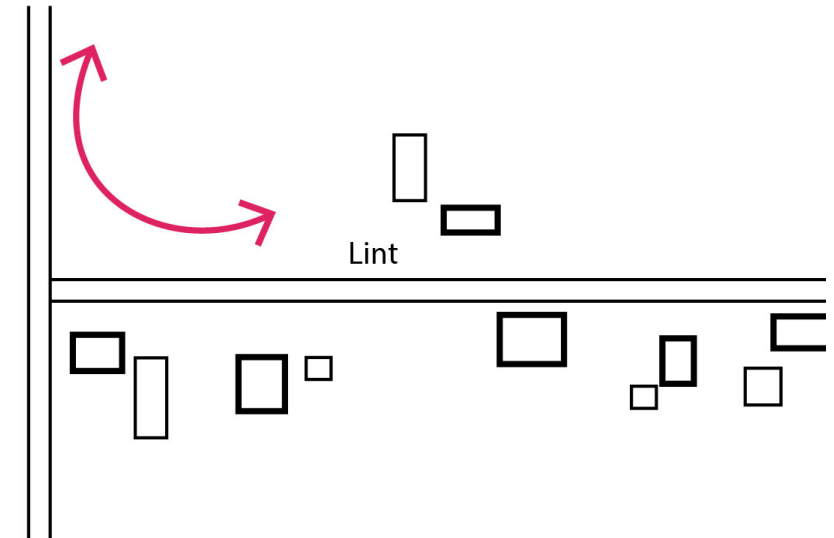
De volgende principes dienen te worden gehanteerd:

- Alleen in het extensieve woonlint wordt nieuwbouw toegelaten, mits dit past in de identiteit en samenstelling van het lint en landschap.
- Er wordt in het extensieve woonlint enkel vrijstaande woningen toegelaten.
- Woonvormen/ buurten voor of achter het lint zorgen ervoor dat de structuur van het bebouwingslint verdwijnt. Tweedelijns bebouwing wordt hiermee uitgesloten.
- Houd ruimte tussen het lint aan Maaldrift en Ammonslaantje, dus geen aaneenklontering van woningen.
- Zorg ervoor dat de oksel op kruisingen vrij wordt gehouden, hiermee blijft de herkenbaarheid van het lint gewaarborgd.
- Het behoud van vergezichten/ doorzichten naar het achterland staat voorop. De mate van openheid verschilt, maar in het Ammonslaantje dient de westzijde en noordzijde bij Maaldrift gevrijwaard te blijven van initiatieven.
- Het behoud van de aanwezige kavelgrenzen staat voorop, hiermee blijft de identiteit van de polder behouden.
- Behoud karakteristieke erfbeplantingen en voeg nieuwe gebiedseigen elementen toe, die passen bij de identiteit van het lint.

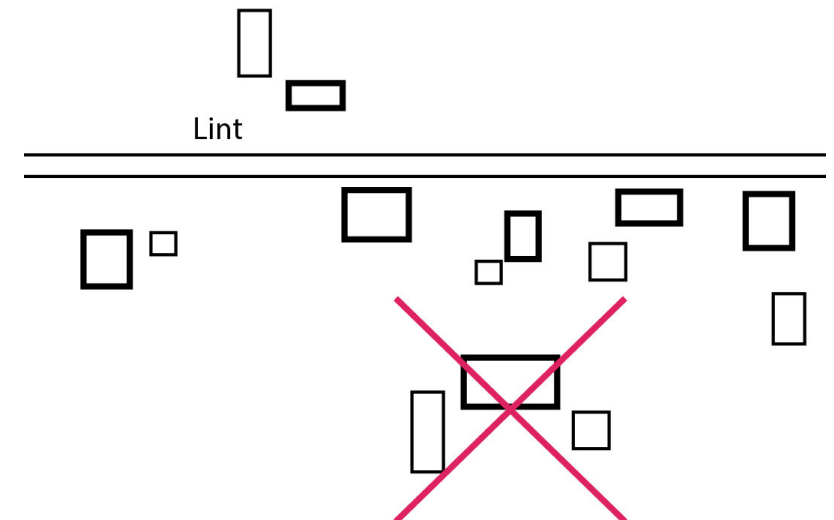
- Zorg voor een goede ritmiek langs het lint. Een geheel aaneengesloten lint wordt uitgesloten. Tussenafstanden zijn hierbij beeldbepalend (min. 10 meter).
- Nieuwbouw dient te worden ontsloten middels een bestaande ontsluiting weg, geen inritten over grond van derden toegestaan.

Om een initiatief te kunnen beoordelen, zijn er enkele ontwerpprincipes/ bouwstenen, welke de gemeente als beoordelingskader kan hanteleren. Deze zijn op de volgende pagina weergegeven. Daarnaast zijn de principes als voorbeelduitwerking doorgevoerd op de locaties van de ontwikkellocaties.

Houd de oksel van een lint vrij

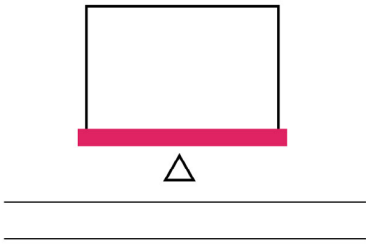


Tweedelijns bebouwing uitgesloten, mits meerdere wooneenheden in 1 volume

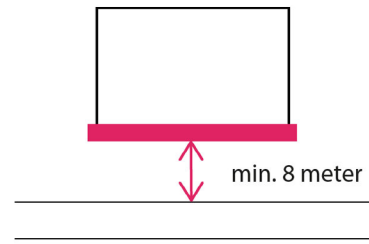


3.1.1 Bouwstenen/ ontwerpprincipes

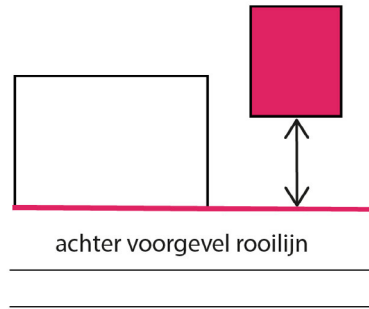
Woning georiënteerd op de weg



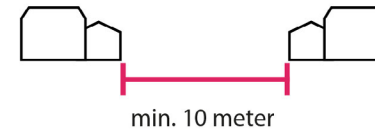
Afstand tot de weg dient te passen in het landschap min. 8



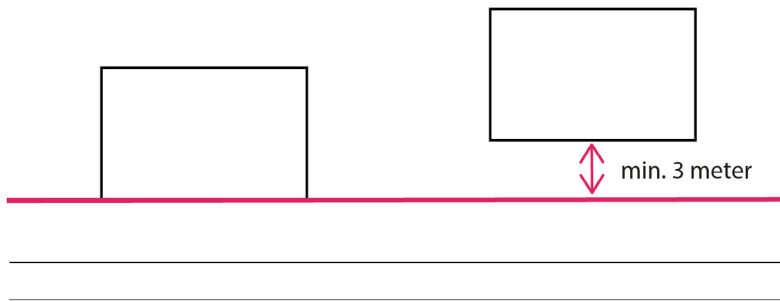
Bijgebouw ondergeschikt



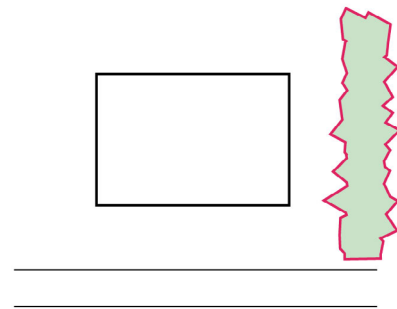
Onderlinge afstand



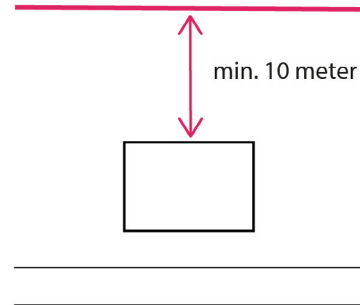
Verspringing in de rooilijn van min. 3 meter



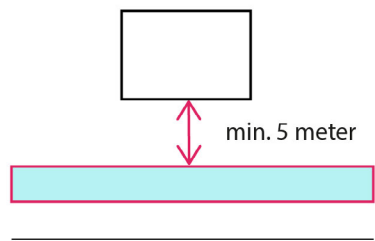
Robuuste inpassing op erfgrans



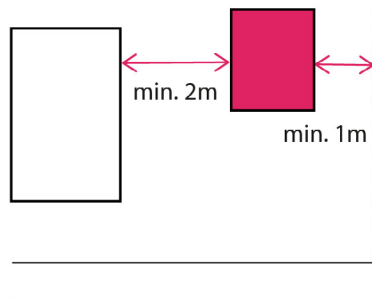
Perceel diepte



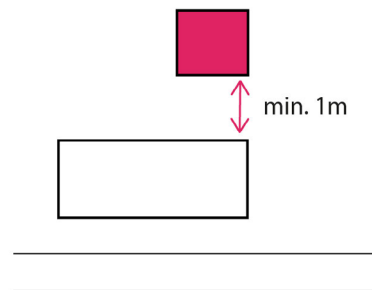
Afstand woning en bijgebouwen tot bestemming water



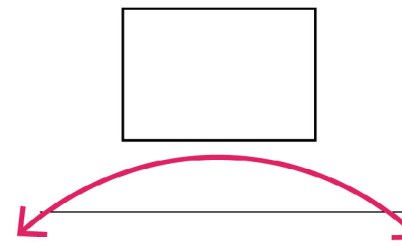
Afstand zijdelingse perceelsgrens tot bijgebouw



Afstand bijgebouw in verlengde woning



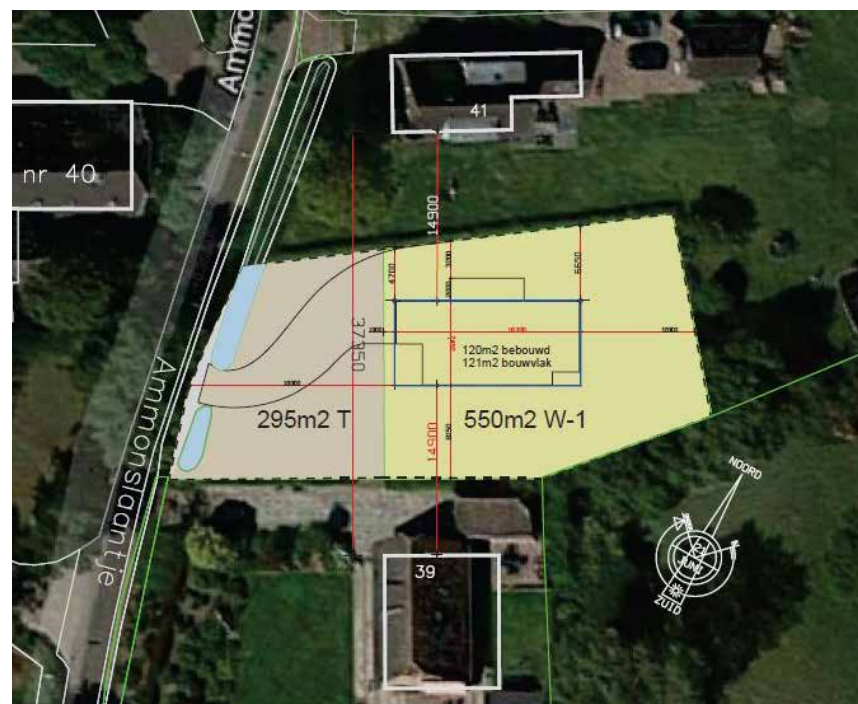
Open uitstraling naar de weg



3.2 Doorvertaling zoekgebieden

In figuur 16 en 17 is de doorvertaling gemaakt van eerder genoemde ontwerpprincipes doorvertaald naar de kavels van naast nr. 39 en de ontwikkellocaties. Hier op is te zien hoe een mogelijke ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden op deze kavels.

Het bouwplan behorende tot het vernietigde bestemmingsplan naast nr. 39 is in figuur 15 weergegeven. Wat betreft de onderlinge afstand tussen de woningen en de afstand van de woning tot de weg past het bouwplan binnen deze ontwerpprincipes. De woning in dit bouwplan is met de rooilijn gelijk gelegd aan de naastliggende woningen. Echter is het karakteristiek voor het lint als de rooilijn verspringt. Beter passend

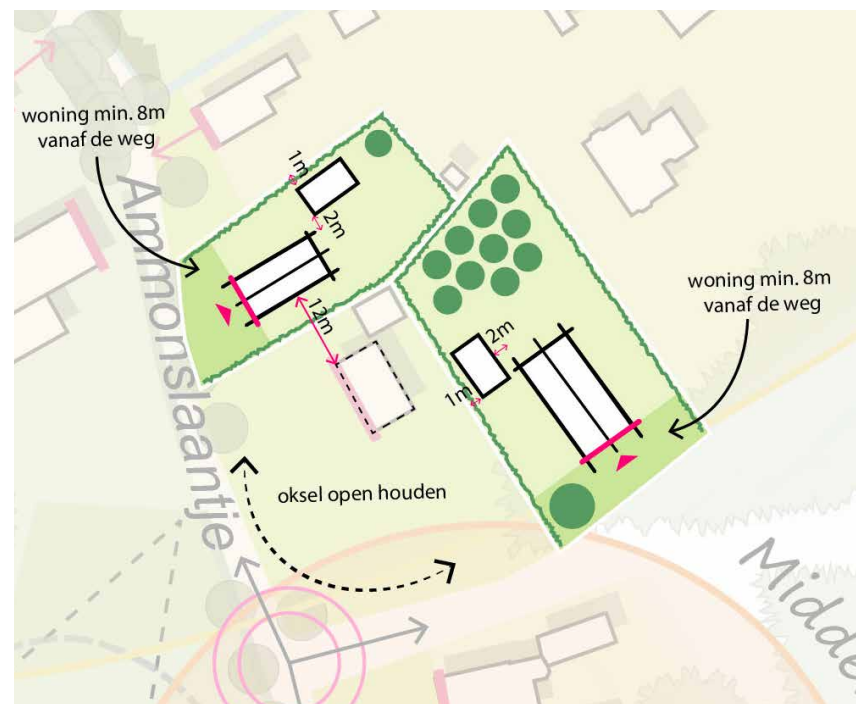


Figuur 19: Bouwplan naast nr. 39, vernietigd bestemming

zou daarom zijn om de rooilijn met minimaal 3 meter te laten verspringen, bijvoorbeeld door de woning wat verder naar voren op het kavel te plaatsen (zie figuur 16). Daarnaast gaat het bouwplan uit van een bebouwd oppervlak van 120 m². Wanneer men wil voldoen aan de factor 4 (extensief/intensief lint), mag het perceel maximaal 110 m² bebouwd worden.

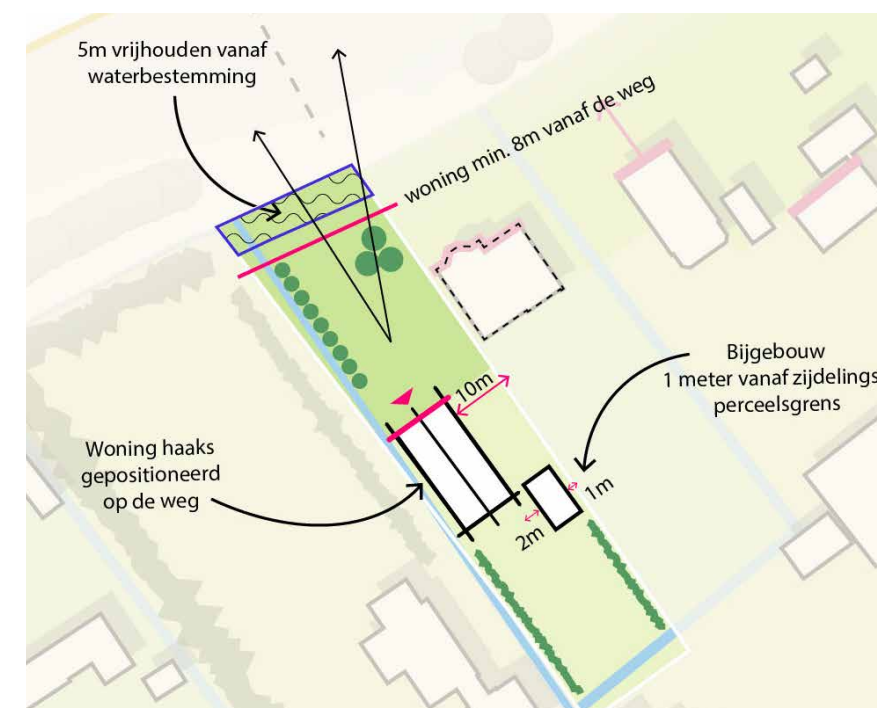
3.3 Conclusie

Uit de analyse blijkt dat het aanvaardbaar is om op de drie percelen (zie figuur 13) drie vrijstaande woningen te bouwen. Belangrijk bij het



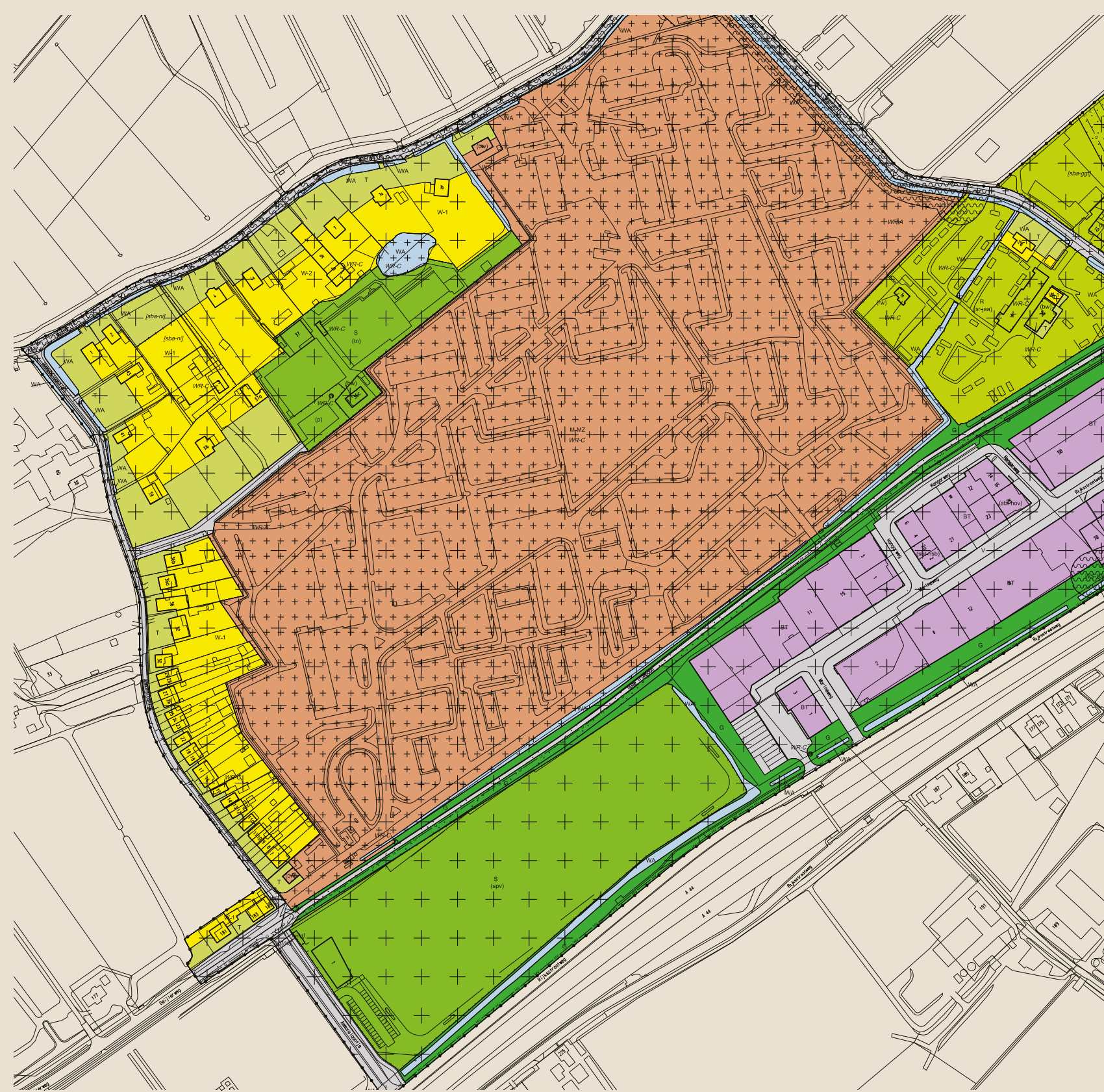
Figuur 20: Zoekgebied 2 en 3 (naast nr. 39 en 37c), bron: BRO

toestaan van nieuwe bebouwing is dat de identiteit en het karakter van het bestaande lint niet verloren gaat. Bestaande kavels worden daarbij behouden, tweedelijns bebouwing en bebouwing in de oksel is niet toegestaan. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt. Daarnaast zijn er een aantal principes die gehanteerd moeten worden voor de plaatsing en grootte van de woningen. Nieuwe ontwikkelingen dienen qua maat en schaal te passen bij de bestaande woningen aan het noordelijke deel van het lint. Variatie in de rooilijn en een goede ritmiek met tussenruimtes en het behouden van karakteristieke waarden zoals erfbeplantingen zijn daarbij belangrijk.



Figuur 21: Zoekgebied 1 (ten zuiden van Maaldrift 4), bron: BRO

Bijlage 1 - Bestemmingsplanregels Wonen



Artikel 11

Wonen – 1 (W-1)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen – 1 (W-1)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, eengezinswoning;
- b. Werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep;
- c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. Overige bouwwerken;
- e. Toegangspaden en –wegen;
- f. Tuinen;
- g. Parkeergelegenheid;
- h. Water;
- i. Bed and Breakfast ondergeschikt aan de woonfunctie conform de voorwaarden die zijn vastgelegd in het hiervoor op 27 juni 2011 vastgestelde gemeentelijke beleid.

11.2. Bouwregels

Gebouwen

4. De woningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden gebouwd.
5. De woningen en delen van de woningen mogen geen grotere goot- en bouwhoogte hebben dan aanwezig op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan.
6. Uitbreiding van de woning mag binnen het bouwvlak plaatsvinden als het bouwvlak nog niet volledig is bebouwd, mits:
 - a. de goot- en/of bouwhoogte van de uitbreiding maximaal de goot- respectievelijk bouwhoogte bedraagt van de bebouwing waar tegenaan gebouwd wordt;
 - b. ingeval de bebouwing waar tegenaan gebouwd wordt meerdere goot- en/of bouwhoogten heeft, de goot- respectievelijk bouwhoogte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan de laagste

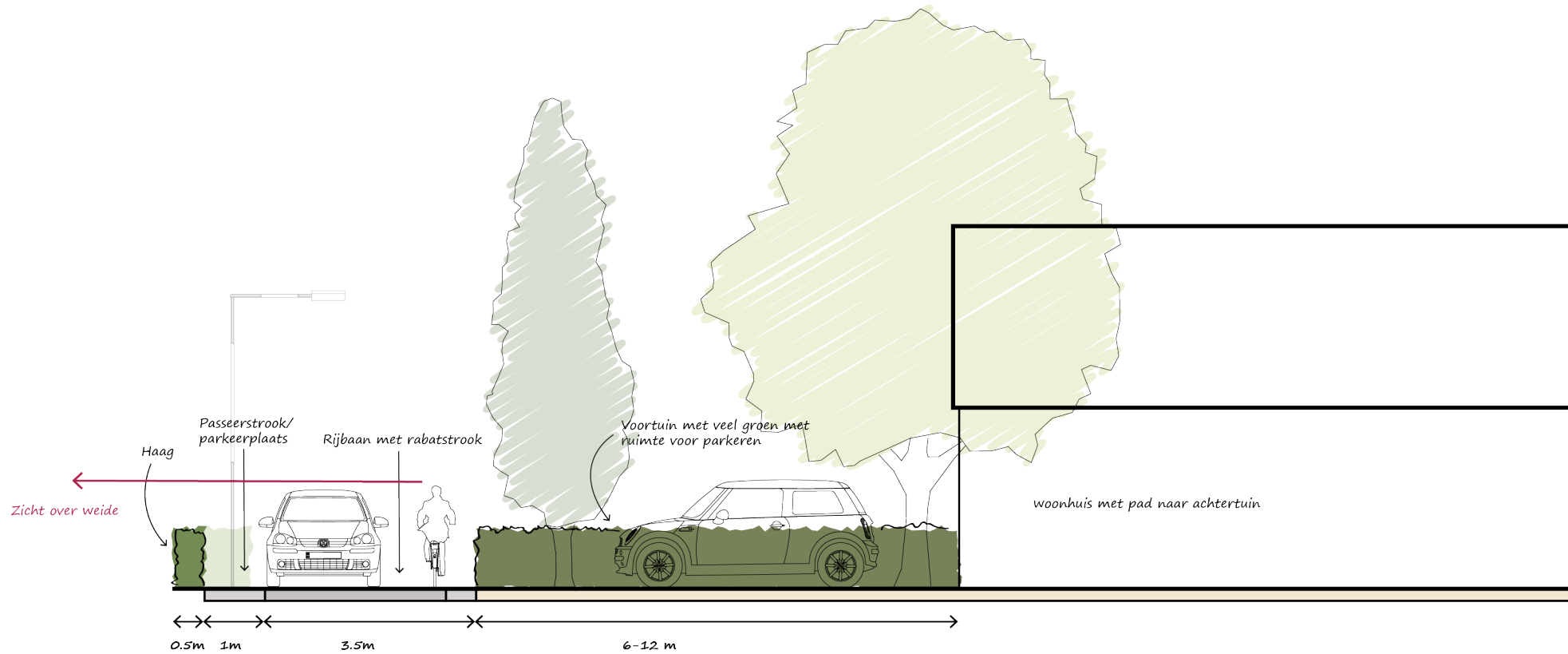
goot- respectievelijk bouwhoogte;

- c. de bijgebouwen door het uitbreiden van de woning niet in strijd komen met het bestemmingsplan, dan wel de bestaande afwijking niet wordt vergroot.
4. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd op het bijbehorende erf mits:
 - a. de uitbreiding aan de achtergevel maximaal 3,00 meter bedraagt;
 - b. het verschil tussen de achtergevel van de uitbreiding en de achtergevel van een aangrenzende woning maximaal 3,00 meter bedraagt indien de aanbouw op of op minder dan 2,00 meter afstand van de erfscheiding wordt gerealiseerd;
 - c. de aan- of uitbouw c.q. het aangebouwd bijgebouw geen hogere bouwhoogte heeft dan de eerste bouwlaag van de woning;
 - d. de aangebouwde bijgebouwen maximaal 2/5 deel van de achtergevel beslaan en de achtergevelbouw grens met maximaal 3,00 meter wordt overschreden;
 - e. na uitbreiding van de woning een tuindiepte van ten minste 10,00 meter resteert;
 - f. de uitbreiding niet breder is dan de oorspronkelijke achtergevel;
 - g. de plaats van bijgebouwen niet in strijd komt met het bestemmingsplan;
 - h. een bestaande strijdigheid met deze regels, indien daar sprake van zou zijn, niet wordt vergroot;
 - i. Het bouwen binnen 5 meter van de oeverlijn van de bestemming Water is niet toegestaan en uitsluitend na een algemene ontheffing mogelijk als beschreven in artikel 22 lid 1 onder j.
 5. Bij iedere woning zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - b. de bijgebouwen op de erfscheiding of tenminste 1,00 meter van de

erfscheiding dienen te worden gebouwd;

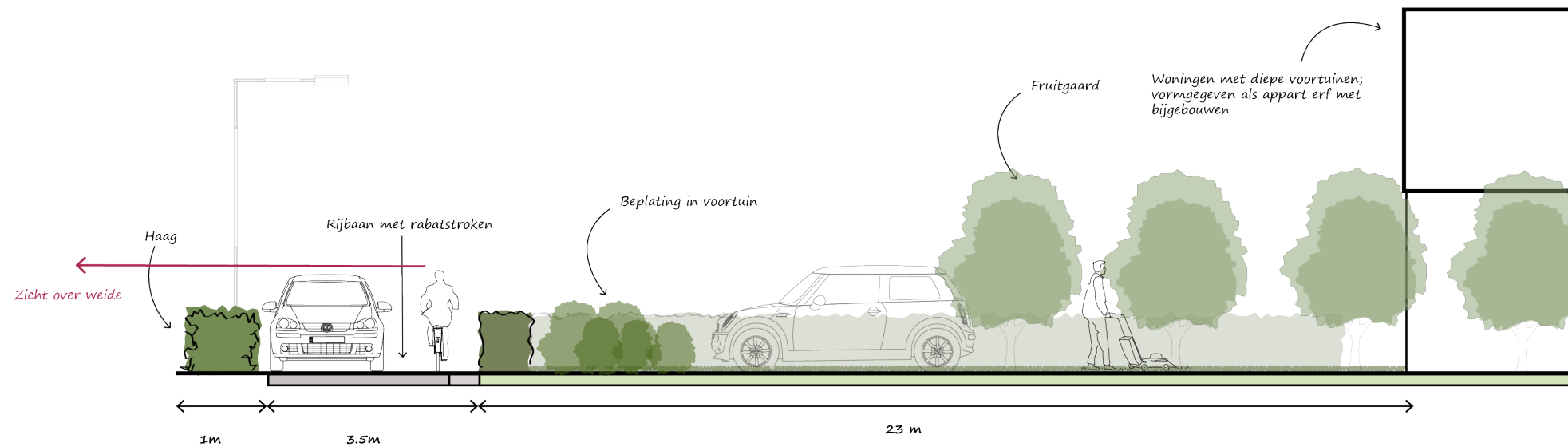
- c. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 2,00 meter van de woning;
- d. de vrijstaande bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van tenminste 5,00 meter van de bestemming “Water”;
- e. indien vrijstaande bijgebouwen zijn gesitueerd achter het verlengde van de achtergevel en naast het verlengde van de zijgevel, danwel de achter- en/of zijgevelbouw grens, de afstand tot de woning tenminste 1,00 meter moet bedragen;
- f. In geval van op hoeken van wegen gelegen hoekwoningen, de bijgebouwen de lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het eerstvolgende hoofdgebouw niet mogen overschrijden;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak per woning maximaal 30,00 m² mag bedragen, met dien verstande dat het erf, het deel van het erf met de bestemming tuin niet meegeteld, voor maximaal 30% mag worden bebouwd;
- h. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter mogen bedragen;
- i. voor zover op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan de maatvoering van bijgebouwen afweek van het in dit artikel bepaalde, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- j. dakkapellen op bijgebouwen niet zijn toegestaan;
- k. kelders onder bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/of een inritconstructie die toegang biedt tot een kelder onder het bijgebouw niet zijn toegestaan;
- l. Het bouwen binnen 5 meter van de oeverlijn van de bestemming Water is niet toegestaan en uitsluitend na een algemene ontheffing mogelijk als beschreven in artikel 22 lid 1 onder j.

Bijlage 2 - Principe profielen Ammonslaantje



Ammonslaantje (intensief deel)

- Smal wegprofiel ca. 3.5 meter + haag 0.5-1.0 meter;
- Ondiepe voortuinen, weinig groen/ veel verharding;
- Woningen staan dicht op elkaar;
- Tussenruimte 1-5 meter;
- Elke woning heeft een eigen oprit t.b.v. parkeren;
- Gevelrooilijn ligt op 6-12 meter van de weg;
- Rooilijn verspringing 1-2 meter.



Ammonslaantje- Maaldrift (extensief deel)

- Smal wegprofiel ca. 3.5 meter + haag 0.5-1.0 meter;
- Diepe voortuinen, veel groen;
- Woningen staan op grote percelen/ ruime opzet;
- Tussenruimte 10-35 meter;
- Elke woning heeft een eigen oprit t.b.v. parkeren;
- Gevelrooilijn ligt op 8-23 meter van de weg;
- Rooilijn verspringing 3-12 meter.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

