

Bestemmingsplan Bijlagen Bij De Regels

Bestemmingsplan Vinkelaan 20a En Rijksstraatweg 361



Bestemmingsplan Bijlagen Bij De Regels

Bestemmingsplan Vinkelaan 20a En Rijksstraatweg 361

Vastgesteld

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Eelerwoude

E info@eelerwoude.nl

I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8218

Datum:

Projectleider:

Opgesteld:

Gecontroleerd:

© Eelerwoude 2019, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

**Bestemmingsplan Vinkelaan 20a en
Rijksstraatweg 361**

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Criteria voor het hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen	4
Bijlage 2 Inrichtingsplan Vinkelaan	6
Bijlage 3 Uitgangspunten bij de toepassing van artikel 7 Dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie	29

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Criteria voor het hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen

Bijlage 4 Criteria voor het hobbymatig houden van paarden in bijgebouwen

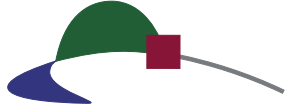
<u>Criterium</u>	<u>Nadere toelichting</u>
Hobbymatig gebruik	de te stallen paarden mogen uitsluitend voor eigen, hobbymatig, gebruik zijn. Er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet Milieubeheer (bedrijfsmatige activiteit, of een activiteit alsof zij bedrijfsmatig was).
Oppervlakte perceel	alleen (zeer) grote percelen met een oppervlak van ten minste 3500 m ² komen in aanmerking.
Oppervlakte bijgebouwen	de oppervlakte aan bijgebouwen die mag worden gebruikt voor het stallen van paarden mag de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet overschrijden.
Afstanden	afstand van de stalling tot perceelsgrenzen dient ten minste 25 m en de afstand tot de dichtstbijzijnde, niet tot het perceel behorende woonbebouwing ("de burens") dient ten minste 50 m te bedragen;
Opslag voer/hooi e.d.	de opslag van voer/hooi e.d. moet geheel binnen het bijgebouw plaatsvinden.
Milieuaspecten	Minimaal vereist is een stallingruimte met een vloestofdichte vloer met opstaande randen Eventuele opslag / afvoer van mest: eventuele mestopslag dient plaats te vinden in een ruimte/ bak met een vloestofdichte vloer en mag niet leiden tot overlast tot de directe (woon)omgeving;
Paardenbakken, langeerruimten en/of paddocks/paardenweides	Zijn niet toegestaan. Bij percelen, groter dan 1 ha. kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor een paddock

Bijlage 2 Inrichtingsplan Vinkelaan



Inrichtingsplan Vinkelaan

Wassenaar



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Dhr. E.J. Mooiweer
Stichting Twickel
Postbus 2
7490 AA Delden

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8218
Datum: 03 april 2018
Projectleider: Ewoud Dahmen
Opgesteld: Frank Fähnrich

Inrichtingsplan Vinkelaan

Wassenaar

April 2018



INHOUD

1	INLEIDING	7
2	LANDSCHAPSANALYSE EN -BELEID	9
3	INRICHTINGSSCHETS	17



Plangebied Vinkelaan



1

INLEIDING



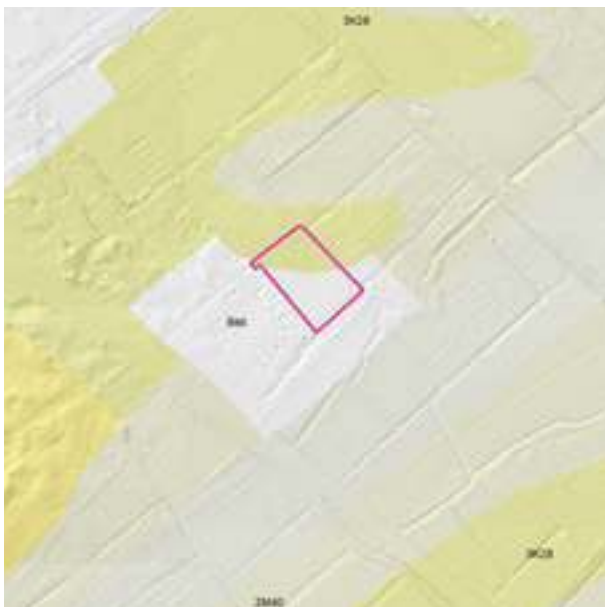
Locatie beoogde ontwikkeling

1.1 Aanleiding en plangebied

De initiatiefnemer wenst aan de Vinkelaan een nieuwe woning te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien en een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Dit inrichtingsplan voorziet in de nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing.

1.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

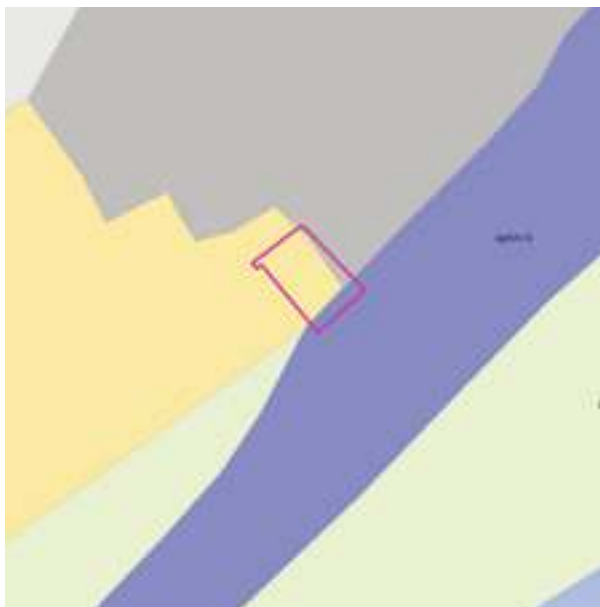
Voorwaarde bij deze ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing van het totale perceel. Daarbij gaat met name aandacht uit naar het vormgeven van een compact erf en het waarborgen van een goede overgang tussen het erf en de omgeving (bebouwing en landschap) middels (erf)beplanting.



Geomorfologische kaart

De geomorfologische kaart geeft duidelijk weer dat de plangebied op de overgang van hoog naar laag gesitueerd is. Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van een 'strandwal' (goudgele kleur). De overige grond maakt onderdeel uit van een ingesloten strandvlakte van vervlakte duinen. Ten zuiden van het plangebied is sprake van een ingesloten strandvlakte met veen (laagste deel).

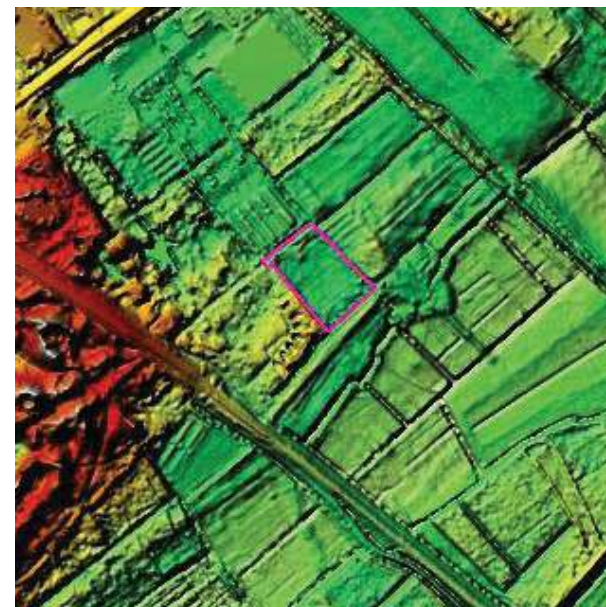
Strandwallen bestaan uit langgerekte flauw ontwikkelde terreinverheffingen, die in hoofdzaak bestaan uit zand. Deze strandwallen zijn door de werking van de golven gevormd. Veelal zijn hierop lage duinen tot ontwikkeling gekomen. Als gevolg van menselijke invloed zijn echter slechts fragmenten van de oorspronkelijke vormen bewaard gebleven. Tussen de strandwallen zijn de strandvlakten gelegen, die door duinenreeksen zijn ingesloten.



Bodemkaart

De geomorfologische omstandigheden zijn bepalend voor het landgebruik en de bodemontwikkeling. De bodemkaart laat dan ook duidelijk het verschil tussen de hoge en lage delen zien.

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit vlakvaaggronden (gele kleur), bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De overige hoge gronden bestaan uit enkeerdgronden. De eerdgronden zijn ontstaan doordat de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen. De lagere delen bestaan uit weideveengronden (paarse kleur) en beekeerdgronden (lichtgroen).



Hoogtekaart

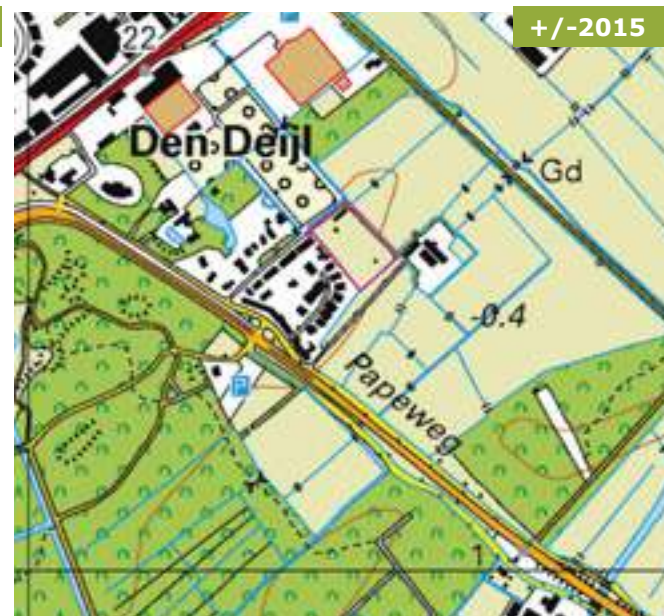
Het hoogteverschil op het plangebied is minimaal. De hoogte bedraagt hier ongeveer 0 tot 0,10m beneden N.A.P. Het laagste punt in de polder bedraagt 0,60m beneden N.A.P.

Over het algemeen heeft de strandwal een gemiddelde hoogte van 0 tot 0,10m beneden N.A.P. Uitsluitend richting het westen is sprake van hogere gronden van landgoed De Horsten (tot wel 3,00m boven N.A.P.).

In dit hoofdstuk wordt beknopt de landschapsopbouw rondom het plangebied en de veranderingen in de uitstraling van dit landschap beschreven (ontwikkeling van het landschap). Daarnaast is gekeken naar het relevante beleid, dat van toepassing is op het vormgeven van de landschappelijke inpassing van het perceel.

Het perceel is op een strategische plek gelegen, op de overgang van hoge naar lage gronden. Op de geomorfologische kaart en de bodemkaart is het verschil tussen hoog en laag duidelijk waarneembaar (zie pagina 8). Het kustgebied kenmerkt zich door een afwisseling van strandwallen- en vlakten die parallel aan de kustlijn gelegen zijn. Van oudsher vestigden de mensen zich op de hogere strandwallen en overgangen richting de lager gelegen strandvlakten. Veel bebouwing en infrastructuur volgt van oudsher dan ook de richting van de kustlijn (noord-zuid). De hogere gronden werden als eerste in gebruik genomen, hetgeen is terug te zien in de bodemopbouw (de enkeerdgronden).





Tussen de strandwallen zijn de lagere strandvlakten gelegen, die ingesloten werden door duinreeksen. Op de laagste delen in de strandvlakten vindt veenvorming plaats. Deze omstandigheden hadden invloed op het grondgebruik. Lange tijd zijn de lager gelegen nattere delen onontgonnen gebleven.

2.2 Ontwikkeling van het landschap

De opbouw van de parallelle structuren van het landschap, volgend aan de kustlijn, is op de kaart van omstreeks 1800-1850 fraai te zien (zie pagina 9). Één van hoofdverbindingen vormt de steenweg van Den Haag naar Haarlem. Aan deze weg liggen de diverse kernen zoals Oegstgeest, Sassenheim en Lisse en daarnaast diverse buitenplaatsen zoals Raaphorst, ten Dijl en Huis te Zuidwijk. Rondom deze weg zijn diverse duincomplexjes aanwezig op de strandwal. In de lagere strandvlakte is het plangebied gelegen, ten oosten van de buitenplaats Raaphorst (nu landgoed De Horsten) aan De Veen Watering. Rondom de watering zijn vele poldermolens te vinden. Ten noorden van het plangebied is sprake van een dwarsverbinding die diverse strandwallen en -vlakten doorsnijdt. Via deze dwarsverbinding zijn Wassenaar en Voorschoten met elkaar verbonden.

Het contrast tussen de strandwallen en -vlakten komt sterkt tot uiting in het gebruik van het landschap. De strandwallen hebben een kleinschalig tot besloten uitstraling en de strandvlakten zijn half-open tot open met een

meer blokvormige tot rechthoekige (smalle) verkaveling. Op de kaart van omstreeks 1900 is dit terug te zien aan de besloten bosgebieden van de buitenplaatsen (Raaphorst en Zuidwijk) en de strandwal van Santhorst. Tussen deze besloten bosgebieden is het plangebied gelegen, in een half-open landschap, op de overgang richting de open (Zuidwijksche) polder. Ten noordoosten van het plangebied is een oude verbinding gelegen die de Rijksstraatweg (N44) met Santhorst verbindt.

Gedurende de 20e eeuw neemt de bebouwing aanzienlijk toe. Bebouwing beperkt zich niet meer tot de strandwallen, maar bevindt zich ook in de lager gelegen strandvlakten. De contrasten in afwisseling van strandwallen en -vlakten neemt hiermee af. De veranderingen in de directe omgeving van het plangebied blijven echter beperkt, mede door de aanwezigheid van buitenplaatsen die het groene besloten karakter waarborgen. De ligging van het plangebied in een oorspronkelijk half-open landschap is veranderd in een ligging aan de bebouwingsrand, op de overgang richting de open polder. Aan de noordzijde heeft bedrijvigheid zich verder ontwikkeld. Aan de westzijde is sinds het begin van de 20e eeuw al bebouwing aanwezig, waarbij tegenwoordig sprake is van een woonwijkje.

2.3 Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een provinciale Kwaliteitskaart opgesteld, als onderdeel van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan deze Kwaliteitskaart zijn gebiedsprofielen gekoppeld voor ruimtelijke kwaliteit.

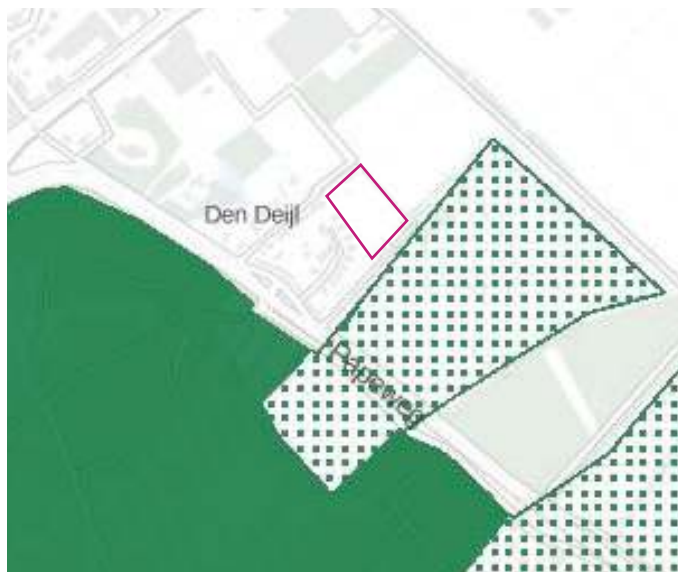
Landgoederenlandschap

Het plangebied ligt binnen de zonering landgoederenlandschap. De karakteristieken bestaan uit:

- een herkenbaar en afwisselend patroon van historische buitenplaatsen en landgoederen;
- volgroeide bossen en open ruimtes met nog deels een agrarische functie, en;
- herkenbare landschapsgradiënt van duin naar veen.

Vanwege de hoge recreatieve en cultuurhistorische waarde dienen nieuwe gebruiksfuncties zorgvuldig ingepast te worden. Richtlijnen hiervoor zijn:

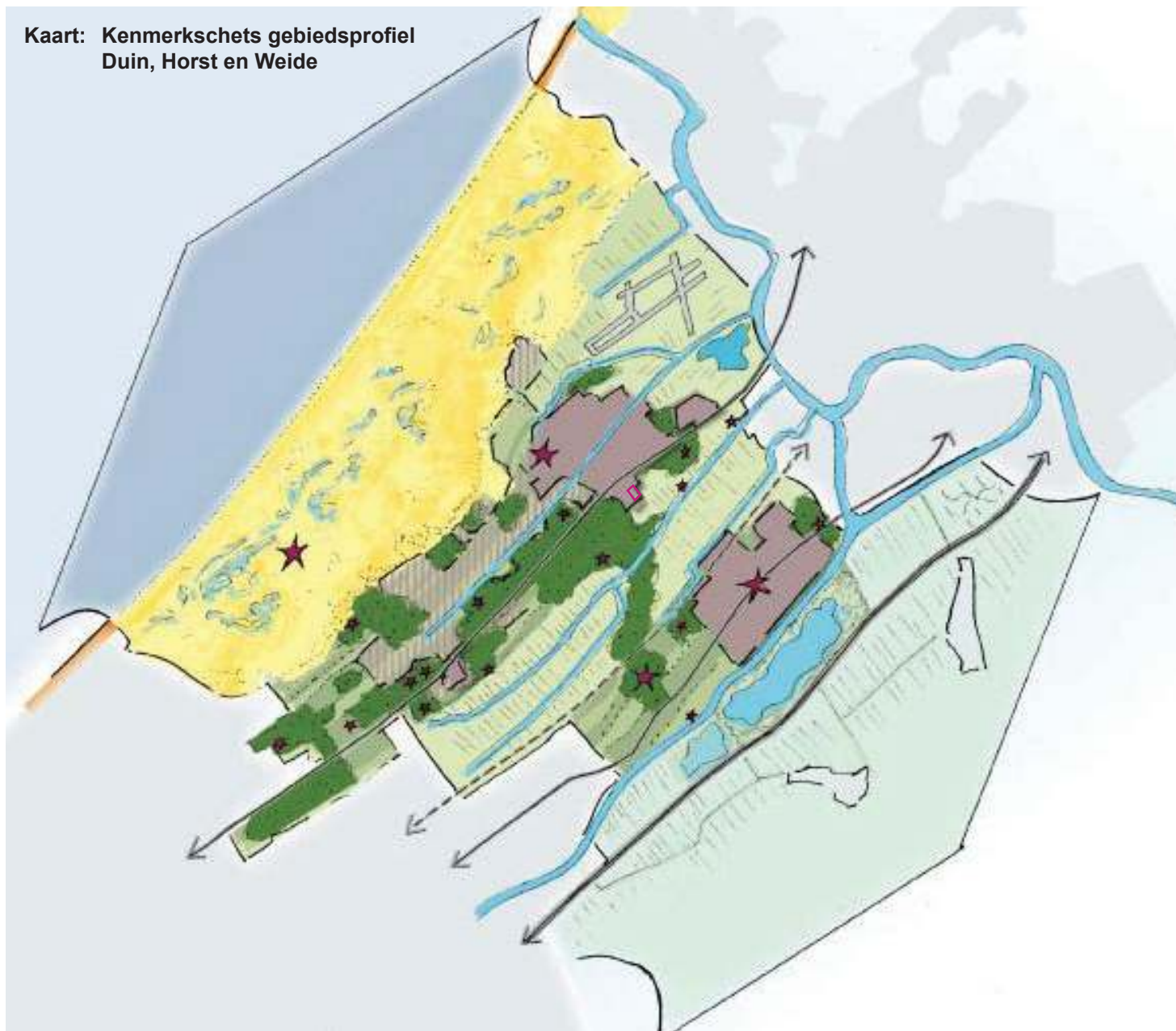
- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.



Kaart: Landgoedbiotoop



Kaart: Kwaliteit van de stads- en dorpsrand



Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Karakteristiek voor het gebied is het landschap van strandwallen en -vlakten. De strandwallen kenmerken zich door een lommerrijk, besloten landschap. De dikke veenpakketten die zich ontwikkelden tussen de strandwallen, in de strandvlakten, zijn ontgonnen voor agrarisch gebruik. Op de overgangen van strandwal en -vlakte waren de condities voor landbouw goed. Hier zijn dan ook vele boerderijen te vinden. De parallelle wateringen vormen tegenwoordig belangrijke ruimtelijke structuurdragers. De strandvlakten vormen open, weidse ruimtes met een regelmatige verkaveling en staan in sterk contrast met de bebouwde en beboste, hoger gelegen strandwallen.

De hoofdambities voor dit gebiedsprofiel, die betrekking hebben op het plangebied bestaan uit:

- Behoud en versterking van het lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes.
- Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
- De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk maken.

Bovenstaande ambities zijn nader uitgewerkt in diverse thema-kaarten. De relevante onderdelen worden hier nader toegelicht:

Kroonjuweel

De landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam is aangewezen als kroonjuweel. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van dit kroonjuweel. Hiervoor geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit'. Cultuurhistorie is hier de drager van ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur alsook fysieke elementen te behouden en versterken.

Voor het plangebied betekent dit met name rekening houden met de herkenbaarheid van het verkavelingspatroon, de openheid, bebouwingstructuur en waterlopen.

Landgoed/buitenplaats biotoop

De percelen aan de zuidzijde van het plangebied behoren tot een landgoedbiotoop. De gronden hebben een zeer hoge waarde als blikveld behorende bij het landgoed/kasteel Raephorst. Raephorst behoort tot De Horsten, een complex van drie aaneengesloten landgoederen en onderdeel van het beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam.

Het plangebied grenst aan de biotoop en tast zodoende niet het blikveld aan. Bij de landschappelijke inpassing kan de ontwikkeling juist bijdragen aan het sterker beleven van dit blikveld.

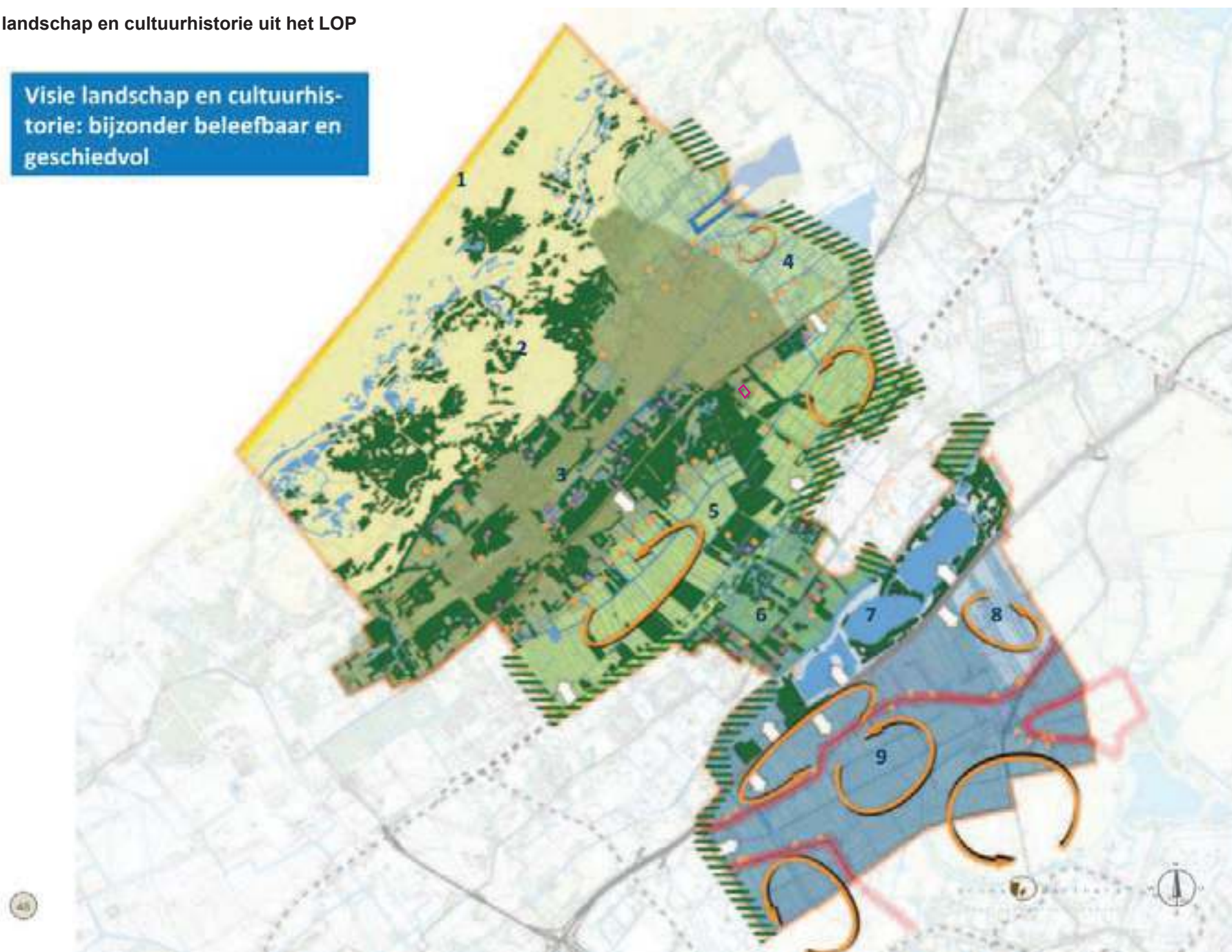
Rand aan de open strandvlakte

Randen aan de open strandvlakte hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. De grens tussen de besloten rand en de open strandvlakte is helder. Vanuit het landschap zijn deze groene stads- en dorpsranden goed zichtbaar. Zij vormen het decor en kaderen de ruimte af. Een belangrijk kenmerk van deze groene dorpsranden is het informele en kleinschalige karakter. Dit betekent dat de inrichting continu varieert.

De landschappelijke inpassing van het plangebied geeft de mogelijkheid om aan te sluiten op de volgende ambities:

- Inzetten op een heldere, groene rand aan de open strandvlakte.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad.
- Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, worden zorgvuldig ingepast.
- Toegankelijkheid en beleefbaarheid van de rand verbeteren door routes en zichtrelaties te handhaven dan wel te versterken. Daarnaast de stads- of dorpsrand gebruikswaarde en betekenis geven voor bewoners.
- Nieuwe ontsluitingswegen in samenhang met het landschap en de stad ontwerpen, zodat het stedelijk gebied niet afgesneden raakt van de strandvlakte.

Visie landschap en cultuurhis-
torie: bijzonder beleefbaar en
geschiedvol



De groene verbinding

De Zuidwijksche polder maakt onderdeel uit van de groene verbinding: één van de weinige open, groene en ecologische verbindingen tussen het Groene Hart en de Kust. De ambities bestaan hier uit het doorontwikkelen van de natte en droge ecologische verbinding, het tegen gaan van versnippering en verrommeling en verder verstedelijking van het landschap.

Het plangebied ligt aan de rand van de polder en deze groene verbinding. Indien de mogelijkheid zich voordoet kan met de landschappelijke inpassing aangesloten worden op deze ambities.

2.4 Gemeente Wassenaar

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar werken samen in het Pact van Duivenvoorde. Gezamenlijk hebben zij het Landschapsontwikkelingsplan Duin, Horst en Weide (LOP,2011) opgesteld. Met het LOP willen de drie Pactgemeenten hun buitengebied beter op de kaart zetten als groot gezamenlijk groengebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de landgoederenzone Wassenaar en is op de overgang richting de strandvlakte Veenwatering gelegen. De visie op dit gebied bestaat uit het vitaliseren, verruimen en verbinden van het unieke landgoederenlandschap op de langgerekte oude strandwallen en het behouden en herstellen van tussenliggende vlakten met wateringen.

Daarnaast speelt beleving een belangrijke rol. Aandacht gaat uit naar het behouden en verruimen van de belevingsmogelijkheden (zichtlijnen) van de unieke reeksen van boerderijen, buitenplaatsen en landgoederen.

Met betrekking tot het plangebied gaat met name de aandacht uit naar het vormgeven van de overgang van strandwal naar standvlakte en het respecteren en zichtbaar houden van het boerenerf ten zuidoosten van het plangebied.

Gemeentelijk monument: boerderij Santhorst

Aan de Papeweg 33 (zuidoostelijk van het plangebied) is het gemeentelijke monument boerderij Santhorst gelegen. Het pand heeft lokaal gezien historische waarde en is zodoende beschermd als monument. Voorheen behoorde de boerderij tot het verdwenen kasteel Santhorst (gesloopt in 1818), waar het zijn naam aan te danken heeft. Het boerderijcomplex bestaat uit een langhuisboerderij, een wagenschuur, een hooihuis en een mestsilo.

De situering van het erf is karakteristiek en ligt in de lijn van een reeks boerderijen die op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte gesitueerd zijn. Bij de landschappelijke inpassing dient rekening gehouden te worden met deze unieke ligging en beleving van het boerderijcomplex.

2.6 Uitgangspunten voor de erfinrichting

Uit de landschapsanalyse en de randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid volgen onderstaande uitgangspunten voor het vormgeven van de erfinrichting:

- Bijdragen aan het versterken van het contrast tussen het kleinschalige tot besloten strandwallenlandschap en de open strandvlakten.
- Bijdragen aan het versterken van de beleving van het blikveld behorende bij het landgoedbiotoop Raephorst.
- Inzetten op een heldere, groene rand aan de open strandvlakte.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad.
- Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, worden zorgvuldig ingepast.
- Behouden dan wel versterken van de beleving van het boerderijcomplex aan de Papeweg 33 (inclusief gemeentelijk monument).





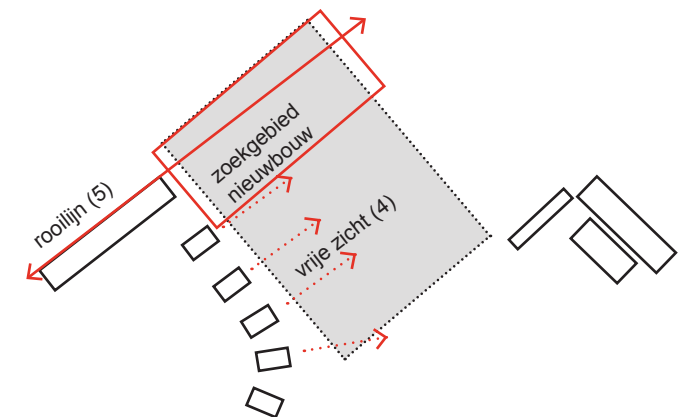
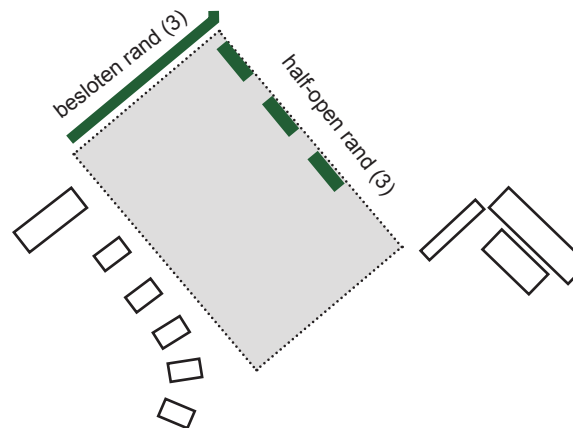
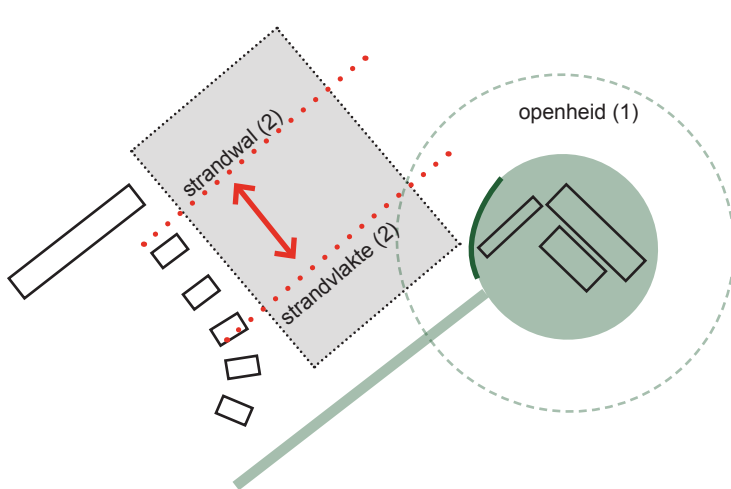
De uitgangspunten uit de landschapsanalyse en het relevante beleid vormen de basis voor de erfinrichting.

3.1 Ontwerpprincipes

- [1] Ruimte aan het boerderijcomplex Papeweg 33: groen eiland in de open ruimte.
- [2] Benadrukken overgang strandwal naar strandvlakte.

- [3] Groen en kleinschalig inrichten van de stadsrand.

- [4] Rekening houden met het vrije zicht van de aanliggende woonwijk bij zoekgebied nieuwbouw.
- [5] Rooilijn bebouwing Vinkelaan aanhouden bij positionering nieuwbouw.





L E G E N D A

Nieuw



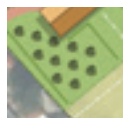
Totale bouwkvael



Woonhuis



Erfverharding



Boomgaard



Hagen



Grasland (extensief beheer)



Afrastering

Bestaand



Beplanting



Water

3.2 Situering van de bebouwing

De nieuwe woning is aan de noordzijde van het perceel gesitueerd. Bij de plaatsing is rekening gehouden met het behouden van het vrije zicht van de omwonenden over het landschap (weilanden). De nieuwe woning is in lijn met de overige bebouwing aan de Vinkelaan geplaatst. Dit houdt in dat de woning op dezelfde voorgevelrooilijn staat, vergeleken met de naburige bebouwing.

3.3 Massa en vorm van de bebouwing

De nieuwe woning kent een beeldbepalend dakvlak en bestaat uit een laag en langgerekt volume. De garage is inpandig opgelost en maakt dus onderdeel uit van dit volume. Met deze bouwvorm wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijke monument op het erf aan de Papeweg 33.

De bouwstijl kan op eigentijdse wijze vormgegeven worden, waarbij sprake is van natuurlijke materialen. De voorkeur gaat uit naar een 'schuurtype' woning, waarbij de gevels opgetrokken zijn uit hout. De zijden van de nieuwe woning die op het landschap georiënteerd zijn hebben een transparante uitstraling, zodat optimaal van het vrije zicht gebruik gemaakt kan worden.

3.4 Ontsluiting bouwkaavel

De bouwkaavel wordt ontsloten via de Vinkelaan. Van oudsher liep hier ook de ontsluiting van het boerenerv aan de Papeweg 33 (zie historische kaarten in hoofdstuk 2). Zodoende wordt er aansluiting gezocht bij historische structuren.

3.5 (Erf) Beplanting

De bouwkaavel

De beplanting rondom de bouwkaavel heeft als doel de nieuwe woning een plek te geven in een groene besloten tot kleinschalige rand. Daarnaast zorgt de groene aankleding van het erf ervoor dat de bebouwing minder beeldbepalend is en rustiger oogt richting de omwonenden.

Gebruik van de bestaande beplanting

De meer landschappelijke beplanting op de perceelsgrenzen en het gebruik van de percelen is afgestemd op de landschapskarakteristieken. Deze dragen bij aan het versterken van het contrast tussen de strandwal en de -vlakte.

De bestaande elzensingel op de oostelijke perceelsgrens is gesitueerd op de overgang van hoog naar laag. Om het verschil tussen de open strandvlakte en de kleinschalige (beplante) strandwal te versterken wordt in de laagte de elzensingel verwijderd. Hierdoor ontstaat tevens openheid rondom het bebouwingsensemble aan de Papeweg 33.

De overgang van hoog naar laag wordt verder verduidelijkt door het gebruik: noordelijk de bouwkaavel in een kleinschalige groene opzet en ten zuiden daarvan een open perceel met agrarisch gebruik (extensief grasland).

Beplantingselementen

In het plan zijn de volgende beplantingselementen opgenomen:

- Boomgaard

De boomgaard met 11 fruitbomen zorgt voor een groen aanzicht van het erf. Doordat de fruitbomen een beperkte omvang hebben en een onderlinge afstand van 6 meter, is er sprake van een groen en transparante aanblik, waardoor de nieuwe bebouwing niet 'verstopt' wordt, maar ook gezien mag worden.

- Hagen

De overgang van de bouwkaavel richting het agrarische perceel dient geleidelijk te zijn. Deze is dus niet aangezet met hagen, maar open gehouden. Wel zorgen hagen op het erf voor geleiding en begeleiding van zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw. De hagen reageren sterk op de vormgeving en indeling (slaapkamers/ woonkamer) van de nieuwe woning. De hagen hebben een maximale hoogte van 1,20 meter en bestaan uit beukenhaag en/of veldesdoorn.

- Bestaande elzensingel

De huidige elzensingel op de noordoostelijke perceelsgrens blijft gehandhaafd maar wordt sterker afgestemd op de omgeving. Aan de zuidzijde wordt de elzensingel verwijderd zodat de openheid beeldbepalend wordt. Verder zal plaatselijk de elzensingel uitgedund worden zodat de rand een gevarieerde uitstraling krijgt en de omwonenden een verder reikend zicht op de omgeving hebben (de elzensingel vormt het venster voor het zicht op het achterliggende landschap).

- Grasland (extensief beheer)

Op het perceel komen kleine hoogteverschillen voor, waardoor het plaatselijk nat kan zijn. Het is geschikt om vee te laten grazen, waardoor het verder open blijft. De elzensingel aan de rand geeft eventuele bescherming voor het vee om te schuilen (regen of voor schaduw).



Bijlage 3
Uitgangspunten bij de
toepassing van artikel 7
Dubbelbestemming
Waarde-Cultuurhistorie

Bijlage 6 Uitgangspunten bij de toepassing van artikel 53 dubbelbestemming waarde-cultuurhistorie

Toelichting

De bestemmingsomschrijving luidt: “De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.”

De definitie, zoals in het bestemmingsplan omschreven onder artikel 1.52 met betrekking tot cultuurhistorische waarde luidt: “De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt.” Vertaald voor de ruimtelijke ordening betekent het dat cultuurhistorie betrekking heeft op zowel (infra- en groen)structuren, zoals een dijk, een laanbeplanting of een watergang, als gebouwde elementen, zoals een jachtpaal, een buitenplaats of een boerderij (etc). Artikel 53 heeft derhalve betrekking op alle in/aan/op de aangewezen gronden aanwezige cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de archeologische waarden (ondergronds erfgoed) die in eigen regels zijn beschermd. Deze bijlage bevat een nadere toelichting met betrekking tot de cultuurhistorische waarden en de te hanteren uitgangspunten. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 sluiten deze uitgangspunten nauw aan bij de uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 (LG 2004). Artikel 53 brengt verschillende artikelen uit het LG 2004 (inbegrepen de 3^{de} gedeeltelijke herziening uit 2009) onder in één artikel. De actualisering betreft uitsluitend toevoegingen in het kader van sinds 2004 vastgesteld wet- en regelgeving, zoals eisen vanuit het Rijk en provincie vanuit respectievelijk het beschermde dorpsgezicht en de provinciale verordening ruimte 2014. Een nadere toelichting op het beleid staat in de plantoelichting, hoofdstuk 2.

Landelijk Gebied 2015
<i>Algemene uitgangspunten ten aanzien van behoud karakteristiek van het plangebied</i>
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. Geen medewerking zal worden verleend aan gebruiksvormen indien dat gebruik onomkeerbare gevolgen heeft of kan hebben voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van artikel 53 adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen. Voor de aangewezen gronden binnen de zone duingebied gelden als aanvullende uitgangspunten: - cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren die kenmerkend zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het duingebied en zoals beschreven in “Cultuursporen in het duin” conform het convenant “Momo in de duinen” in balans met andere waarden behouden, versterken of ontwikkelen; - de kenmerkende overgang tussen overstuivende duinen naar het polderland behoud of versterken.

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;
- het behoud van de in de polders aanwezige (laan)beplantingselementen en hakhoutbossen.

Voor de aangewezen gronden binnen de zone Zeekleigebied/polders gelden als aanvullende uitgangspunten:

behoud van de openheid en de aanwezigheid vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur-wetenschappelijk oogpunt waardevolle beplantingselementen en hakhoutbossen.

Uitgangspunten nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de bepalingen van artikel 53 omtrent de volgende onderwerpen, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, zoals cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische belangen en belangen die direct of indirect te maken hebben met de plandoelstellingen of de bijzonder waarden van een gebied, het stellen van de hieronder genoemde eisen ten aanzien van de bebouwing redelijk gewenst of noodzakelijk is:

- de situering van vrijstaande bebouwing, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden met betrekking tot de afstand en de positionering tot de overige bebouwing alsmede met betrekking tot de oriëntatie van de hoofdgevel, daarbij het onderscheid in hoofd- en bijgebouwen (dienst- gebouwen) in aanmerking nemende; waarbij binnen de landgoederen ten aanzien van bijgebouwen kan worden geëist dat deze verscholen gesitueerd worden, met tenminste één zijde aan of in de bosrand en ten aanzien van dienstwoningen dat deze gesitueerd worden naast of achter het hoofdhuis of terzijde van de oprijlaan;
- de situering van bebouwing ten opzichte van landschappelijke, dan wel stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische zichtlijnen en structuren;
- de situering van bebouwing binnen de context van de te beschermen waarden van het plan- gebied;
- de situering van bebouwing binnen de context van de tuin- en landschapsaanleg.

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. Wat er onder deze waarden valt, is (voor zoverre het geen gemeentelijke of rijksmonumenten betreft) verwoord in de pandenbeschrijvingen die in het kader van het MIP (begin 1990) en het GIP (2012/2013) zijn opgesteld en in de beschrijving van het beschermde dorpsgezicht (zie hieronder).

In afwachting van de uitwerking van het amendement van 13 oktober 2014 worden geen panden en objecten in dit plan opgenomen.

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;
- Atlantikwall en
- Bad- en sportcultuur.

Ter bescherming van de waardevolle bebouwing kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en de uitvoering van werken of werkzaamheden.

Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bij de te beschermen objecten te plaatsen (bij)gebouwen (zie: nadere eisen).

Aan de verbouw van bebouwing met cultuurhistorische waarde of de sloop van (onderdelen van) daarvan zal slechts medewerking worden verleend, indien handhaving van de bebouwing om zwaarwegende redenen niet kan worden geëist, bijvoorbeeld uit oogpunt van veiligheid.

Bij de toepassing van artikel 53 dient rekening gehouden te worden met de verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Bij het behouden en versterken van de molenbiotoop van de Zuidwijkse molen dient behalve de verordening de handreiking molens van de provincie als uitgangspunt.

Bij het behouden en versterken van buitenplaatsen dienen de uitgangspunten van de verordening ruimte ten aanzien van landgoed- en kasteelbiotopen meegewogen te worden. Deze uitgangspunten hebben als doel de opzet van een buitenplaats ervaarbaar en beleefbaar te houden. Dit houdt in dat zichtassen, infrastructuur en structuur van de buitenplaats gevrijwaard moeten blijven van storende elementen. De instandhouding van de buitenplaats richt zich daardoor zowel binnen als buiten de directe begrenzing van de buitenplaats. De historisch-ruimtelijke en visuele kwaliteit van de buitenplaats is gebaat bij het herkenbaar houden van de ruimtelijke samenhang.

Binnen de contouren van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' staat het behoud en versterken van de volgende aspecten centraal (conform toelichting bescherming, naar toepassing monumentenwet 1988 artikel 35)

- de landhuizen, gebouwd tot 1918, vormen een grotere architectonisch eenheid met toegangshekken, dienst- en portierswoningen en garages of koetshuizen die in dezelfde stijl zijn opgetrokken en enige particuliere elektriciteitsgenerator- en pomphuizen. Daarnaast verwijzen jacht- en grenspalen naar vroegere rechten;
- van bijzondere betekenis zijn de boerderijen, waarvan er verscheidene nog (deels) uit de 17de eeuw dateren. De meeste zijn veebedrijven van het Rijnlands type, waarvan de meeste een langgerekte of L-vormige plattegrond en een onderkelderde opkamer hebben;
- noemenswaard is een aantal transformatorhuisjes, die ten dele tot stand kwamen door particuliere maatschappijtjes, maar die rond 1930 zijn overgenomen (aan de Paauwlaan, de Rijksstraatweg, de Schouwweg, de Menkenlaan). Ook komen nog op vrij ruime schaal vooroorlogse palen van de elektrische straatverlichting voor, onder meer in het park van Rust en Vreugd en bij de Zijdeweg.

Voor de typering van de relatie tussen landschappelijke structuur en bebouwing is van belang:

- het sterk lineaire karakter van de bebouwingsstructuur vormt een afspiegeling van de geologische structuur van het gebied en daarnaast ook van de verkeerstechnische ontwikkelingen die er plaatsvonden;
- de natuurlijke en landschappelijke voorwaarden, zoals het geaccidenteerde en beboste landschap van binnenduinen en strandwallen dat een ideale vestigingsplaats voor buitenplaatsen in landschapsstijl vormde. De Rijksstraatweg en de hieraan parallelle buurwegen vormen zo de bases van enkele kenmerkende linten van buitenplaatsen en landhuizen, terwijl de tussen de strandwallen gelegen en aanvankelijk vrijwel onbebouwd gebleven strandvlakten en het veengebied een hoofdzakelijk agrarische bestemming kregen;
- het oorspronkelijke lineaire bebouwingskarakter komt wellicht het beste tot uiting in het boerderijlint op de in het veld nauwelijks waarneembare lage strandwal in het veen ten oosten van de Rijksstraatweg. De boerenbedrijven liggen op ruime afstand van de weg en zijn slechts via lange oprijlanen vanuit het westen te bereiken.

Functionele waarden:

- de dominantie van de woonfunctie voor welgestelden en middenstandklasse;
- de zandvaarten, die getuigen van het voor de streek typerende zanderijbedrijf, dat tot in de vroeg-20ste eeuw voortgang heeft gevonden. Zoals de vaart die achter De Paauw naar het noordwesten loopt en die de vroegere zanderij op De Hertenkamp - ten zuiden van Duinrell - ontsloot. De vroegere zandwinning liet ook een duidelijk spoor na aan de oostzijde van de Rijksstraatweg, nabij de Duivenvoordse Weg.

Uitgangspunten omgang buitenplaatsen/landgoederen

Bij de toepassing van artikel 53 staat het duurzame, ongedeelde behoud, versterking en zo mogelijk herstel van de structuren van de landgoederen / buitenplaatsen met name voor wat betreft de samenhang tussen bebouwing, parkaanleg, bossen en landbouwgronden, alsmede de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop.

Voor de landgoederen / buitenplaatsen is het beleid gericht op een beheer dat recht doet aan de daaraan eigen cultuurhistorische, natuurwetenschappelijke, landschappelijke en (dag)recreatieve waarden. Ter uitvoering van dit beleid wordt gestreefd naar het opstellen van integrale beheers- en ontwikkelingsplannen.

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 nieuwbouw elders;
- 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 landschapsontwikkelingsplan) 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

Bij de toepassing van artikel 53 geldt dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de cultuur-historische waarden van het gebied. Ter bescherming van de waardevolle structuren kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en de uitvoering van werken of werkzaamheden.

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.
- Hoofdstructuur van wegen, lanen en waterlopen en lineaire bebouwingsstructuren zoals de boerderijlinten.
- Het historische verkavelingspatroon in de weidegebieden herkenbaar aan de poldersloten en in voorkomende gevallen aan de opgaande begroeiing.
- Erf-, laan, en haagbeplantingen, bossingels en houtwallen
- (opgedeelde) landgoederen en buitenplaatsen met onderling integrerende lanen en zichtassen op overwegend rechthoekige kavels.
- Erf- en tuinscheidingen van de landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingsstructuur visualiseren.
- Ensemblewaarde van de gebouwen op de landgoederen en buitenplaatsen en hun bijbehorende historisch functionele samenhang en plaats op het terrein.
- Park- en tuinaanleg van de diverse landgoederen, wegens stijl, stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en intrinsieke samenhang tussen aanleg, bebouwing en (gebouwde) objecten.
- Park en tuinaanleg vanwege de ruimtelijke en functionele relaties
- Jacht- en grenspalen
- De stedenbouwkundige relatie tussen wegenpatroon, groenaanleg en architectuur.
- de bijzondere relatie met landelijke omgeving.
- De structuur van duinontginningen samen met het rijksmonument Boerderij Meijendell en de rijbeplantingen;
- Binnen de valleien Meijendell, Bierlap en Kijfhoek de ontginningsresten uit de tweede en derde kwart van de 19^e eeuw zoals weiden, akkers, windsingels, houtwallen alsmede agrarische bebouwing: de grondwerken ten behoeve van de duinwaterontginning (19 d/20a) de doorgaande verbindingswegen en de verkeersinfrastructuur van 1916-1918; delen van de grovere verkavelingsstructuur.

Ten aanzien van het agrarische erfgoed geldt aanvullend het behoud van:

- de sterke ruimtelijk-historische en ruimtelijk-functionele relatie tussen de complex-onderdelen onderling en de erfindeling en -beplanting;
- de openheid van de vlakten met de boerderijen genesteld in de verder besloten, beboste randen;
- de typologie van de ruimtebegrenzingsen;
- de specifieke verkaveling;
- profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen;
- de historisch-geografische patronen, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben;
- de herkenbaarheid van deze patronen.

Binnen de contouren van het sinds 2007 van rijkswege beschermde dorpsgezicht 'Landgoederen-zone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam' staat het behoud en versterken van de volgende aspecten centraal (conform toelichting bescherming, naar toepassing monumentenwet 1988 artikel 35):

- het meerassige, van oorsprong middeleeuwse weggennet dat zich uitstrekt langs de flanken van de strandwallen en enige dwarsverbindingen of voordren tussen die wegen. Karakteristiek zijn de laanbeplanting met hoog opgaande bomen en het smalle profiel van enige van deze wegen zoals de Raaphorstlaan, Schouwweg en Horstlaan;
- het stelsel van parallelle wateringen zoals de Veenwatering, de Schenk, de Zijlwatering en de Dobbewatering;
- de grotendeels midden-19de-eeuwse structuur van zichtassen en integrerende wegen van voormalige landgoederen die nog steeds een visuele, verbindende functie hebben tussen onderdelen van het gebied;
- de regelmatige blokverkaveling in de weidegebieden binnen de strandvlakten en veengebieden;
- de strokenverkaveling aan de oostzijde van Wassenaar waarbij de langgerekte kavels, gescheiden door een dicht netwerk van sloten;
- de buitenplaatsen op de strandwallen op gewoonlijk (zeer) grote, min of meer rechthoekige kavels gesitueerd;

- de in de loop van de 20ste eeuw opgedeelde landgoederen, grote buitenplaatsen en weidegebieden, in kavels haaks op de ontsluitingswegen en lanen;
- de erf- en tuinafscheidingen der landgoederen, buitenplaatsen en huiskavels, meestal bestendigd door hekwerken, muren, greppels en hagen die een karakteristiek en belangrijk aspect van de verkavelingsstructuur vormen.
- de reeks (grotendeels) intacte 18de-, 19de- en vroeg-20ste-eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, enige ensembles van 19de- en 20ste-eeuwse landhuizen en villa's en een aantal vroeg-20ste-eeuwse villaparken en woonwijken voor de gegoede middenstand;
- de structuur en de visuele en historisch-functionele samenhang der gebouwen en de plaatsing in tuinen en parken;
- de inrichting van de open ruimte, waar openbare en particuliere groenaanleg elkaar raken;
- de in Landschapsstijl aangelegde landgoederen op de Horsten, waaronder het in Voorschoten gelegen Ter Horst, behorend tot het 19de-eeuwse kroondomein De Horsten en in samenhang hiermee de overige buitenplaatsen van Prins Frederik (De Paauw, Groot-Haesebroek, Backershagen);
- de (voormalige) buitenplaatsen Rust en Vreugd, Langenhorst, Beukenhorst, Blanken-burg, Voorlinden, Wittenburg en Zuidwijk, wegens de stilistische kwaliteit, zeldzaamheid en eenheid van park en bebouwing;

Voor de typering van openbare ruimte en groenvoorziening is van belang:

- verscheidene van de oorspronkelijk particuliere parken en tuinen die als openbaar groen voor het publiek toegankelijk zijn. Het belangrijkste deel hiervan strekt zich van noord naar zuid uit van De Paauw tot aan de Houtlaan. In dit door wandel- en fietspaden doorsneden gebied ten westen van de Rijksstraatweg, dat zich nu eens verwijdt en dan weer zeer smal is, liggen onder meer gazons, bospartijen, wateren en bestaan ook - al dan niet kunstmatige - hoogteverschillen. Met name de vroeg landschappelijke waterpartijen en slingerpaden van Rust en Vreugd (ca. 1765), Backershagen en Wiltzangk (nabij de uitzichtkoepel/ruïne; eind 18de eeuw) en die bij De Paauw (eerste helft 19de eeuw) zijn van grote cultuurhistorische betekenis. De tuinen tonen fasen in de ontwikkeling van de Landschappelijke Stijl;
- de koninklijke landgoederen De Horsten bevatten eveneens een belangrijke park- en tuinaanleg in landschappelijke Stijl en zijn een hoogtepunt in het oeuvre in Nederland van tuinarchitect Petzold. Daarnaast verwijzen de aanwezige of herbouwde boerderijen en de dienstwoningen naar de tijd waarin zulke landgoederen een functionele eenheid vormden met het agrarisch en het overige maatschappelijk leven;
- de oude en jongere (laan)beplantingen. De oude beplanting die gewoonlijk een voortzetting is van een eeuwenlange traditie en die soms ook teruggaat op zichtassen van landgoederen, bestaat uit soorten hoog opgaande bomen (kastanjes, beuken en eiken). Deze komen voor langs verscheidene oude wegen zoals de Oud-Wassenaarse Weg, Schouwweg, Nachtegaallaan, Buurtweg, Raaphorstlaan, Rijksstraatweg en Papeweg, waar ze aspecten van beslotenheid en van diepte ondersteunen. Jongere laan-beplanting is soms in samenhang met het betrokken villapark aangebracht en in een aantal gevallen daarna ook nog vernieuwd;
- het zeer groene en boomrijke karakter van Wassenaar, karakteristiek door de vele contrasten, en in deze omvang zeldzaam in het westen van het land.

Uitgangspunten voor afweging aanlegvergunningsstelsel

Bij de toepassing van 53.5.1 dienen de volgende algemene uitgangspunten:

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming (zie 53.1.1.) onevenredige schade zal oplopen. De te beschermen waarden zijn het behoud van:

- het contrast openheid-beslotenheid;
- de kenmerkende landschappelijke overgangen tussen bebouwde kom en buitengebied;
- karakteristieke (laan)beplantingen en de (hakhout)bossen;
- het graslandkarakter in de strandvlakten;
- het aanwezige reliëf;
- de specifieke verkaveling;
- karakteristieke profiel-indelingen c.q. vorm van wegen, straten en waterlopen;

- de historisch-geografische patronen, zeker zolang deze patronen (wegen, waterlopen, dijken en kades) nog een functie hebben;
- de herkenbaarheid van deze patronen.

Aantasting kan worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden, zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

werken en/of werkzaamheden die verband houden met (een van) de aangegeven doeleinden-omschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de landschapswaarde en/of cultuurhistorische waarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden gezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de cultuur- of landschapswaarde kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot.

Bij de toetsing van een aanvraag voor een vergunning in het kader van artikel 53.5.1 spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

1. De locatie van de geplande activiteit

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

2. De omvang van de activiteit

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

3. De aard van de activiteit

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.

4. Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen

Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient het tijdstip van uitvoering daarop aan te passen teneinde de schadelijkheid zo laag mogelijk te houden.

5. De mogelijkheden voor herstel

Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.

6. Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient te worden afgewogen tegen het economisch belang van de aanvrager.